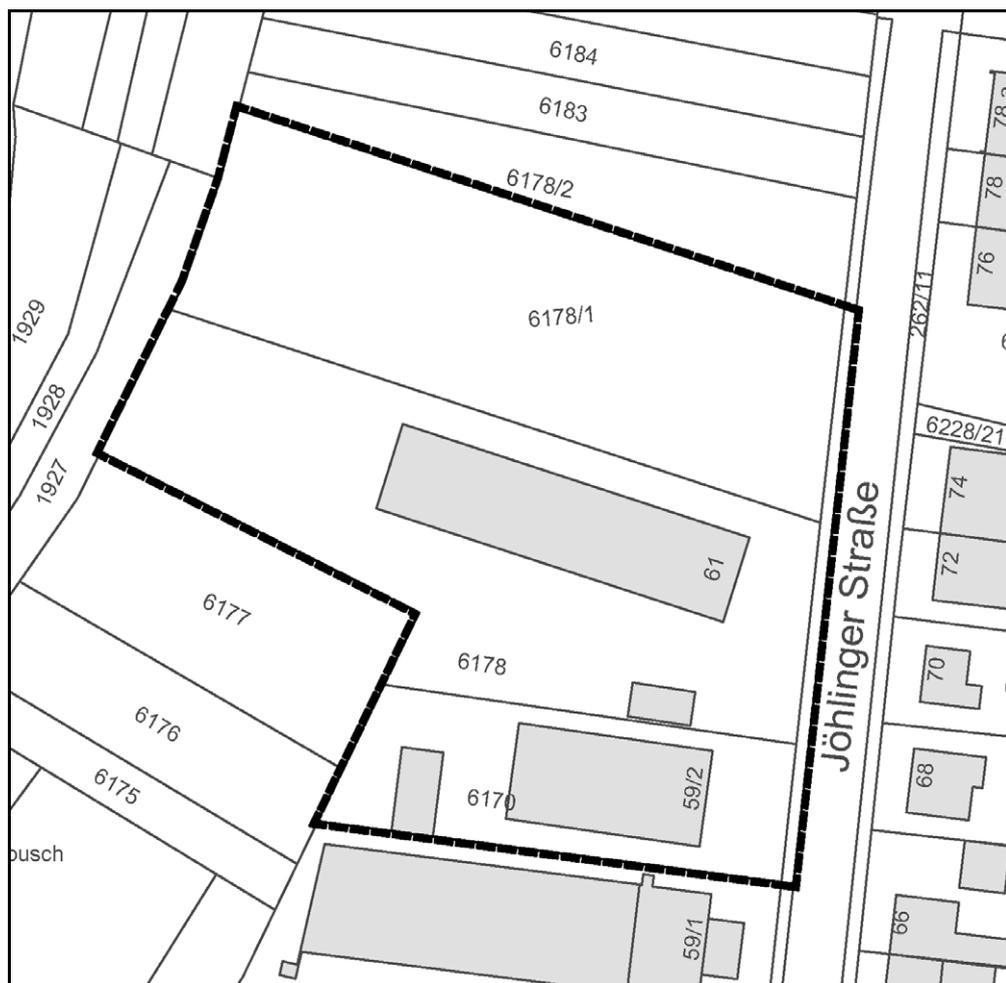


Gemeinde Pfinztal

Bebauungsplan

“Sonnenberg-Salbusch Mitte”

– Fassung zur Satzung –



Karlsruhe
April 2021

Gemeinde Pfinztal

Bebauungsplan

“Sonnenberg-Salbusch Mitte”

– Fassung zur Satzung –

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

M.Sc Hannes Trietsch (Stadtplaner)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Pfinztal
im April 2021

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Schall
- B - 7 Fachbeitrag Klima
- B - 8 Verfahrensvermerke und Satzungstext

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

MU = 'Urbanes Gebiet' gemäß § 6a i.V.m. mit § 1 Abs. 3, 5-7 und 9 BauNVO.

Im MU zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig und nicht Teil des Bebauungsplans sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung,
- Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Sexshops und Erotikzentren.

Im Erdgeschoss an der Straßenseite ist eine Wohnnutzung nicht zulässig. Oberhalb des 1. Obergeschosses sind ausschließlich Wohnungen zulässig. Im MU1, MU2 und MU 3 sind jeweils in Gebäuden mindestens 30% der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen und mindestens 30% der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf im MU 2 und im MU 3 durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und

- ▶ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden, im MU 1 ist durch diese Anlagen eine Überschreitung bis 0,8 möglich, soweit dem andere (insbesondere grünordnerische) Festsetzungen nicht entgegenstehen.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhen (GH_{max}) sind durch Planeinträge als Höhen über Normalnull (ü.NN) festgesetzt. Das zulässige Maß der Gebäudehöhe wird gemessen bis zur Oberkante von Dach und Attika.

Sie darf von technisch notwendigen Dachaufbauten auf maximal 5% der Dachfläche um maximal 2 m überschritten werden.

Anlagen für regenerative Energien auf dem Dach dürfen die Höhenangaben um bis zu 1 m ohne Flächenbegrenzung überschreiten.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse für Hauptanlagen ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als zwingendes Maß festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 9 BauGB)

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise α gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur außerhalb der Flächen ´PFG 1´, ´PFG 2´, ´PFG 3´ und ´PFB´ zulässig.

Einfriedungen an der Grundstücksgrenze sind hiervon ausgenommen.

Überdachte und offene Stellplätze für Zweiräder bis zu einer Grundfläche von 20 m² sind hiervon abweichend in der Fläche ´PFG 2´ zulässig.

Anlagen zur Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers sowie unterirdische Zisternen sind im MU in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch in den Flächen ´PFB´, ´PFG 1´, ´PFG 2´ und ´PFG 3´ zulässig. Die Anlage von begrünten Mulden zur Regenwasserversickerung oder -ableitung ist in den Flächen ´PFG 2´ und ´PFG 3´ unter Beachtung der dortigen grünordnerischen Festsetzungen (s. S. 11) jedoch zulässig.

Im Übrigen gilt § 14 Abs. 2 BauNVO ergänzend.

1.5 Verkehrsflächen, Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ´Fuß- und Radweg´ festgesetzt.

Die Lage der Ein-/Ausfahrten zum Anschluss der Privatgrundstücke an die Verkehrsflächen ist zeichnerisch festgesetzt. Die Gesamtbreite der Ein- und Ausfahrt ist auf maximal 10 m begrenzt.

1.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Fläche mit dem Planzeichen ´Fläche mit zu begründenden Leitungsrechten´ sind Leitungsrechte für die bestehende Freileitung zu begründen.

1.7 Gebiete mit Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind im MU bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien für die Stromerzeugung (insbesondere Photovoltaik), außerdem für die Wärmeversorgung durch erneuerbare Energien (z.B. Holz-/Pelletheizung, Wärmepumpe, Solarthermie) oder mit Kraft-Wärme-Kopplung

vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich sowie eine für eine Wärmeerzeugungsanlage geeignete Räumlichkeit.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2016-07, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2016-07 reduziert werden.

Die Belüftung ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 50 dB(A) überschritten wird, zu sichern, und zwar:

- ▶ durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- ▶ durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- ▶ durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

1.9.1 Bodenschutz

Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden

(Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück in den privaten oder öffentlichen Vegetationsflächen im Plangebiet unterzubringen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

Bei der Neuanlage von bewachsenen Freiflächen ist eine Oberbodendicke von mindestens 25 cm sicherzustellen, soweit die maßgebenden Anschlusshöhen der Gebäude sowie der angrenzenden Straßen- und Weggradienten dies zulassen.

1.9.2 Wasserdurchlässige Materialien

Nicht überdachte Pkw-Stellplätze (mit Ausnahme der Fahrgassen), notbefahrbar Wege (z.B. Feuerwehrumfahrung), Nebenwege und ausschließlich für nicht wassergefährdende Stoffe bestimmte Lagerflächen sind auf einem wasserdurchlässigen Aufbau in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Das Niederschlagswasser des Baugrundstücks ist auf dem Grundstück selbst zu nutzen, zu verdunsten oder über Mulden durch eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern, im Mindesten soweit der mittlere Abflussbeiwert aller Grundstücksflächen mehr als 0,35 beträgt, jedoch nur soweit wasserrechtlich zulässig. Begrünte Dachflächen mit einer Substratstärke > 15 cm können soweit wasserrechtlich zulässig auch direkt z.B. über Rigolen in den Untergrund versickert werden. Im Übrigen ist eine direkte Versickerung in den Untergrund (z.B. über Sickerschächte) nicht zulässig.

1.9.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Eindeckungen aus Kupfer, Blei oder Zink oder Materialien mit entsprechenden Legierungen sind unzulässig ausgenommen der Regenfallrohre und -rinnen sowie Befestigungsmittel.

1.9.4 Maßnahmen für Insekten, Fledermäuse, Vögel und Kleintiere

Die nächtliche Beleuchtung der Straßen und Wege sowie die grundstücksbezogene Beleuchtung müssen für Insekten und Fledermäuse schonend und verträglich sein. Hierzu sind Leuchten mit insektenschonender Bauweise sowie mit Abschirmung nach oben und mit beschränkter Abstrahlrichtung nach unten auszuwählen, deren Lichtstrahlung gezielt auf den Weg- bzw. auf den Fahrbahnbereich gerichtet sind. Bei Lichtwerbeanlagen muss deren Beleuchtung auf die Werbeanlage selbst ausgerichtet werden. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind dabei insektendichte LED-Leuchten mit Farbtemperatur ≤ 2.700 K mit einem geringen UV-Anteil oder insektenfreundlichere Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen wird ihr Ausschalten außerhalb der Nutzungszeiten, z.B. auch durch Bewegungsmelder.

Großformatige Fensterscheiben bzw. spiegelnde Fassadenelemente und vertikal montierte Glasflächen als Brüstungen oder Schallschutz sind ab 4m^2 Flächengröße gegen Vogelschlag zu sichern. Hierfür sind auf die Glasflächen geeignete, fachlich geprüfte Rasterfolien anzubringen oder bedruckte Gläser mit speziellen Oberflächenbeschichtungen zu verwenden, die eine Reduzierung der Transparenz um mindestens 40 % bewirken.

Je angefangene 500 m^2 Baugrundstücksfläche ist mindestens eine Nisthilfe für einheimische Vögel oder für einheimische Fledermäuse fachgerecht anzubringen, aber mindestens eine je Grundstück.

Tote Einfriedungen müssen ausgenommen der Stützmauern und der Befestigungspfosten zwecks Durchlässigkeit für Kleintiere einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden aufweisen.

1.9.5 Abbruch- und Baumaßnahmen, Gehölzrodungen

Bei der Durchführung von Erd-, Abbruch- oder Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Gehölze inklusive ihrer Wurzelbereiche fachgerecht zu schützen (z.B. durch Baumschutzmaßnahmen am Stamm und die Vermeidung von Anschüttungen oder länger andauernder Überdeckung von Baumstämmen, Wurzelbereichen und Sträuchern).

Die Baufeldfreimachung sowie erforderliche Gehölzrodungen oder Fällungen sind ausschließlich auf den Zeitraum von Oktober bis Februar (Wintermonate) zu beschränken.

1.9.6 Bepflanzungen

▪ Private Grünfläche ´sE´ (straßenbegleitende Eingrünung)

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche ist als Versickerungsfläche und Magerwiese mittlerer Standorte auszubilden ausgenommen der Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer Gesamtbreite von 10 m an den Grundstücksein- und Ausfahrten. Sie ist mit gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland, Produktionsraum 7 – Süddeutsches Berg- und Hügel-land) anzusäen und mit mindestens einem Baum I. oder II. Ordnung zu bepflanzen.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Baumstandorte sind verbindlich; Abweichungen bis max. 1,0 m sind möglich, wenn Zu- und Abfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Die Anzahl ist jedoch bindend.

Für die Baumpflanzungen sind standortgerechte Bäume aus der Pflanzliste Laubbäume zu wählen.

▪ Baugrundstücke

Auf den Baugrundstücken ist bei Neubebauung oder Ersatz von Hauptgebäuden je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung anzupflanzen oder zu erhalten. Mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern aus den Pflanzlisten zu bepflanzen. Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume auf dem Baugrundstück werden darauf angerechnet.

Bei ebenerdigen Stellplatzreihen ist mindestens alle 5 Stellplätze ein Laubbaum I. oder II. Ordnung anzupflanzen.

▶ Pflanzbindungsfläche ´PFB´ (rückseitiger Gehölzerhalt)

Die in der Pflanzbindungsfläche ´PFB´ bestehenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dies gilt insbesondere für die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume. Abgängige Bäume und Sträucher sind in der Fläche durch Neupflanzungen in gleicher Zahl zu ersetzen.

▶ Pflanzgebotsfläche ´PG 1´ (nördliche Eingrünung)

Die Pflanzgebotsfläche mit der Zweckbestimmung ´nördliche Eingrünung´ ist als unversiegelte, standortgerechte Vegetationsfläche mit Sträuchern gemäß der

Pflanzliste und/oder als Blumenwiese mit gebietsheimischem Saatgut anzulegen und extensiv zu pflegen (einmalige Mahd pro Jahr).

► Pflanzgebotsfläche ´PFG 2´ (gliedernde Eingrünung)

In der Pflanzgebotsfläche ´PFG 2´ ist jeweils mindestens alle 12 m und im Mittel mindestens alle 10 m ein Laubbaum I. oder II. Ordnung anzupflanzen. Sie ist als extensive Vegetationsfläche anzulegen. Die Anlage von begrünten Mulden zur Regenwasserversickerung oder -ableitung ist dabei zulässig.

► Pflanzgebotsfläche ´PFG 3´ (Fläche mit Bewuchs)

Die Pflanzgebotsfläche ´PFG 3´ ist als Garten mit mindestens 6 Bäumen und Sträuchern gemäß den Pflanzlisten und ansonsten mit gebietsheimischem Saatgut überwiegend als extensive Wiese mit Blumen anzulegen und zu pflegen (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr). Die Anlage von begrünten Mulden zur Regenwasserversickerung oder -ableitung ist dabei zulässig.

► Dachbegrünung

Die Dachflächen mit einer Dachneigung von 0° bis 7° sind ab 10 m² Dachfläche fachgerecht und dauerhaft intensiv oder extensiv zu begrünen.

Die Mindestsubstratstärke muss 10 cm und bei Tiefgaragen 60 cm betragen. Bei einer anschließenden Versickerung darf nur gütegesichertes bzw. unbelastetes Dachbegrünungssubstrat ohne Schlackeanteile verwendet werden. Ein Wasserspeichervermögen des Gründachs von mind. 30 l/m² ist zu gewährleisten oder der Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) ist einzuhalten.

Mindestvorgabe ist ein Zielbestand mit einer niedrigwüchsigen, kräuter- und blütenreichen, trockenheitsverträglichen Pflanzendecke aus Arten der meso-phytisch bis trockenwarmen Saumgesellschaften sowie Steppen-, Fels- bzw. Schuttfluren gemäß der Pflanzliste Dachbegrünung. Für intensiv begrünte Dachflächen und Tiefgaragen sind als Gehölze vorrangig Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste zu pflanzen, soweit diese den technischen Vorgaben hinsichtlich der Verwendbarkeit für Dachbegrünungssysteme entsprechen.

Für bestehende Dächer gilt die Verpflichtung zur Dachbegrünung ausnahmsweise nur bei der (vollständigen oder teilweisen) Dacherneuerung und soweit das Trag-

werk das Aufbringen einer fachgerechten Dachbegrünung zulässt (ein entsprechender statischer Nachweis ist im Rahmen eines Antrags auf Ausnahme von der Dachbegrünungsverpflichtung vorzulegen).

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind untergeordnete Dachaufbauten auf maximal 10% der Dachfläche, Dachfensterflächen, Solaranlagen ohne Aufständering, zum Aufenthalt bestimmte Dachterrassen und untergeordnete Vordächer am Gebäude, soweit der Gründachanteil aller Dachflächen des Gebäudes mindestens 80% beträgt.

Fensterlose ungegliederte Außenwandflächen ab 400 m² Wandfläche sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu erhalten; dabei ist je 1 Meter Wandlänge eine Rank-/ Kletterpflanze zu setzen.

1.9.7 Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen

Die Bepflanzungen sind fachgerecht gemäß dem aktuellen Stand der Vegetationstechnik zu pflanzen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Pflanzgebote sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen. Erfolgte festgesetzte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Die Anlage von Stein- und Schotterflächen anstatt der Begrünungen ist nicht zulässig.

Die anzupflanzenden Gehölze sind jeweils aus der Pflanzliste Laubbäume bzw. der Pflanzliste Sträucher zu wählen. Bis auf die Sträucher Eibe und Wacholder sind entsprechend Nadelgehölze von der Verwendung für die festgesetzten Gehölze ausgeschlossen.

Die Standorte der zu pflanzenden Bäume müssen im Kronenbereich eine unversiegelte, begrünte, mindestens 6 m² große Baumscheibe und einen mindestens 1,5 m tiefen Durchwurzelungsbereich mit mindestens 12 m³ Substrat/ Pflanz Erde besitzen. Die Baumscheibe und der Wurzelraum der Bäume sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

1.9.8 Pflanzlisten

▪ Pflanzliste Laubbäume

Die folgenden Arten, soweit es sich um gebietsheimische Gehölzarten handelt als Baumarten des Vorkommensgebiet 5.1 – Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken:

- ▶ I. Ordnung, Stammumfang (StU) mind. 18-20 cm:

Spitzahorn in Sorten (Acer platanoides i. Sorten)*, Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos)*, Esche (Fraxinus excelsior), Feldulme (Ulmus minor).

- ▶ II. Ordnung, Stammumfang (StU) mind. 16-18 cm:

Feld-Ahorn (Acer campestre), Felsen-Ahorn (Acer monspessulanum), Hainbuche (Carpinus betulus)*, Eberesche (Sorbus aucuparia) für Gärten, Elsbeere (Sorbus torminalis) für Gärten, Speierling (Sorbus domestica), Grauerle (Alnus x spaethii), Wildapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Walnuss (Juglans regia), Hängebirke (Betula pendula), Traubenkirsche (Prunus padus) sowie

Apfelbäume in Sorten: z.B. Glockenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Roter Berlepsch, Zabergäu Renette und

Birnbäume in Sorten: z.B. Gelbmöstler, Kirchensaller Mostbirne, Palmischbirne, Pastorenbirne, Oberösterreichische Weinbirne.

Kirschbäume in Sorten.

Pflaumenbäume in Sorten.

(*: geeignet zur Straßen-/Stellplatzbepflanzung)

▪ Pflanzliste Sträucher (/ Jungheister)

Pflanzgröße: mind. 60-100 cm, vstr / He. 100-125/150 cm.

Pflanzdichte in den Pflanzgebotsflächen: mind. 1 Strauch je 1,5 m² Pflanzgebotsfläche (Pflanzabstand 1,00 m x 1,50 m).

Die folgenden Arten, soweit es sich um gebietsheimische Gehölzarten handelt als Sträucher des Vorkommensgebiet 5.1 – Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gewöhl Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Eibe (*Taxus baccata*), Wachholder (*Juniperus communis*), Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*).

▪ Pflanzliste Dachbegrünung

▶ Kräuter

Berg-Lauch (*Allium senescens*), Gemeiner Wundklee (*Anthyllis vulneraria*), Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Karthäusernelke (*Dianthus carthusianum*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Gemeines Sonnenröschen (*Helianthemum nummularium*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Hornklee (*Lotus corniculatus*), Felsennelke (*Petrorhagia saxifraga*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*), Feld-Thymian (*Thymus pulegioides*), Sand-Thymian (*Thymus serpyllum*).

▶ Gräser

Zittergras (*Briza media*), Dach-Trespe (*Bromus tectorum*), Schafschwingel (*Festuca ovina*), Schillergras (*Koeleria glauca*), Zwiebel-Rispengras (*Poa bulbosa*), Flaches Rispengras (*Poa compressa*).

▪ Pflanzliste Fassadenbegrünung

Gemeine Waldrebe i.S. (**Clematis vitalba*+, **C. alpina*, **C. montana*+, **C. viticella*), Jelängerjelieber (**Lonicera caprifolium*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* Veitchii+, *Parthenocissus quinquefolia*), Pfeifenwinde (**Aristolochia durior*), Glyzine / Blauregen (**Wisteria sinensis*), Knöterich (**Polygonum aubertii*+, Efeu (nord-/ostexponiert) (*Hedera helix*+, Kletterhortensie (nord-/ostexponiert) (*Hydrangea petiolaris*).

(*: Rank- / Kletterhilfe erforderlich, +: starkwüchsig)

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Verflüssiger, Klima- und Lüftungsgeräte und Wärmetauscher sind einzuhausen, einzugrünen oder mit einer Schallschutzhaube zu versehen.

Fensterlose ungegliederte Außenwandflächen ab 400 m² Wandfläche sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Rank- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu erhalten; dabei ist je 1 Meter Wandlänge eine Rank-/ Kletterpflanze zu setzen.

2.1.2 Dachgestaltung

Zulässig sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 7°.

Die Dächer der Gebäude (inkl. Garagen, Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden) sind ab 20 m² Dachfläche der Gesamtfläche der Nebenanlagen und Garagen/Carports fachgerecht und dauerhaft als Gründächer mit extensiver oder intensiver Dachbegrünung auszubilden.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind die Dächer untergeordneter technischer Dachaufbauten sowie sonstige max. 20 m² große Dachflächen auf insgesamt maximal 10% der Dachfläche sowie Dachfensterflächen, Solardächer und Solaranlagen ohne Aufständering, zum Aufenthalt bestimmte Dachterrassen und untergeordnete Vordächer am Gebäude. Dabei muss nach Abzug der Flächen von Dachfenstern, Solardächern, Dachflächen mit Solaranlagen ohne Aufständering sowie Dachterrassen der Gründachanteil aller Dachflächen des Gebäudes mindestens 80% betragen. Für bestehende Dächer gilt die Verpflichtung zur Dachbegrünung ausnahmsweise nur bei der (vollständigen oder teilweisen) Dacherneuerung und soweit das Tragwerk das Aufbringen einer fachgerechten Dachbegrünung zulässt (ein entsprechender statischer Nachweis ist im Rahmen eines Antrags auf Ausnahme von der Dachbegrünungsverpflichtung vorzulegen).

Der Abstand der technischen Dachaufbauten und der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss bei Dächern bis 7° Dachneigung mindestens deren Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen. Solardächer und Solaranlagen ohne Aufständering sind hiervon ausgenommen.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachfensterflächen, Solardächer und untergeordnete Vordächer am Gebäude.

2.1.3 Allgemeine Vorgaben zur Materialität und Farbigkeit

Bei der Gestaltung der Fassaden und Dächer sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig. Ausgenommen hiervon sind Farbflächen von Firmenlogo und der Firmenname. Blendende Materialien, ausgenommen Glas (inkl. Glas an Solaranlagen), sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig (vgl. planungsrechtliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung).

Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Sie dürfen die Wandhöhe nicht überragen und nicht in Staffelgeschossen liegen. Ihre Größe ist auf maximal 4 m² je Hauptgebäude begrenzt.

Ausragende Werbeanlagen sind dabei nur als vertikal angeordnete Flächen mit einer maximalen Länge von 2,5 m und einer maximalen Fläche von 1 m² zulässig.

Darüber hinaus ist ein maximal 3 m hohen Hinweisschild mit einer Flächengröße von maximal 2 m² am Ein- und Ausfahrtsbereich von Betrieben an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbepylone, Fahnenmasten, bewegte, Wechsel- und Lichtwerbeanlagen sowie Skybeamer (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

Einfriedigungen sind ausschließlich als offene Zaunanlagen bzw. Einfriedigungen in Form von Draht- (weitmaschig) oder Holzzäunen – auch mit Berankung – sowie Hecken aus gebietsheimischen Straucharten zulässig. Stabgitterzäune mit Steinverfüllungen (Gabionenwände) sind als Einfriedung unzulässig. Stabgitterzäune dürfen nicht mit Kunststoffbahnen versehen werden.

Lebende Einfriedungen (Hecken) sind bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig; dabei sind standortheimische Straucharten der Pflanzenliste zu verwenden. Auch tote Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,80 m sein.

Das Gelände der Baugrundstücke muss eben an die öffentliche Fläche im Geltungsbereich anschließen. Über 1,0 m hohe Geländekanten sind abzuböschern oder zu terrassieren, Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und als Bruchsteinmauern aus örtlichen Natursteinquadern herzustellen; Betonformsteine o.ä. sind nicht zulässig. Stützmauern sind in der Bauvorlage darzustellen.

2.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 4 und 5 LBO)

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur auf Dächern der Gebäude zulässig. Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.5 Versickerungsanlagen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die private Grünfläche ist zu mindestens 50% als längliche Mulde mit einer mind. 30 cm starken, bewachsenen Oberbodenschicht zur Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.

Auf dem Grundstück ist eine Zisterne zur Sammlung von unverschmutztem Niederschlagswasser für die Regenwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) mit einem Volumen von mindestens 5 m³ anzulegen.

2.6 Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der LBO in Verbindung mit der VwV Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Erdaushub und Entsorgung, Auffüllung der Grundstücke

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Sollte Bodenaushub durch die Gestaltung des Planungsgebietes oder die daran anschließenden Bauvorhaben anfallen, ist dieser Bodenaushub vorrangig durch einen Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden (§ 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz). Sofern dies nicht möglich ist, sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten (vorrangig Wiederverwendung, Verwertung des Bodenaushubs) einzuplanen. Die Beseitigung von Bodenaushub auf Deponien ist zu vermeiden und im Einzelfall zu begründen. Im Rahmen der Beantragung der konkreten Bauvorhaben ist bei einem Anfall von mehr als 500 Kubikmeter zu entsorgenden Bodenaushubs dann ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Das Erstellen eines Abfallverwertungskonzeptes und die Vorlage im Bauverfahren ist ebenfalls notwendig, sofern der Abbruch bestehender Anlagen erfolgt und es sich bei diesen um eine verfahrenspflichtige Abbruchmaßnahme handelt.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" und die "Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg" zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde und ggf. die Untere Wasserschutzbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

Bodenbelastungen

Im Plangebiet befindet sich im zeichnerisch gekennzeichneten Bereich eine im Bodenschutz- und Altlastenkataster als B-Fall geführte Fläche. Grund hierfür sind lokal erhöhte Konzentrationen von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in oberflächennahen Auffüllungen an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Nach Kenntnisstand des Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Karlsruhe - Sachgebiet Altlasten & Bodenschutz - wird derzeit eine Baumaßnahme auf dem Grundstück durchgeführt, bei der das Bodenmaterial auf dem Grundstück verbleiben soll. Eine gutachterliche Dokumentation stehe noch aus. Sollten im Zuge der Baumaßnahme Restbelastungen bestehen bleiben, verbleibt der Standort im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Bei späteren Baumaßnahmen oder Umnutzungen des Geländes ergeben sich dadurch erhöhte Anforderungen bzgl. der Bauüberwachung und der Entsorgung von Aushubmaterialien.

Verkehrsanschluss an die B293 (Jöhlinger Straße)

Um die Behinderungen durch den abbiegenden Verkehr auf die Grundstücke möglichst zu minimieren, sind die vorgesehenen Zufahrten in das Plangebiet so breit zu dimensionieren, dass sich die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge nicht gegenseitig behindern und somit die Durchgangsfahrbahn der B 293 jederzeit geräumt werden kann, wenn auf dieser kein Gegenverkehr herrscht bzw. ausreichend große Verkehrslücken bestehen. An den Grundstücksausfahrten sind die Sichtfelder auf den bevorrechtigten Kfz- und Fahrradverkehr im Verlauf der B 293 in beide Fahrtrichtungen von Bewuchs, Werbeanlagen oder sonstigen sichtbehindernden baulichen Anlagen freizuhalten.

Nähe zu Bahnanlagen

Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls im gesetzlichen Rahmen geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Lärmschutz

Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind passive Lärmschutzmaßnahmen nachzuweisen.

Gleiches gilt für evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen in Zusammenhang mit Wärmepumpen (vgl. z.B. Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2018).

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwV TB). Im Fachbeitrag Schall (Anlage B-6) sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

Brandschutz / Löschwasser

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten, bei der Verwendung von Unterflurhydranten die DIN EN 14339. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBO AVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

Leitungen

Im Plangebiet bestehen insbesondere Hausanschlussleitungen der Telekom (Telefon), der Netze-Gesellschaft Südwest mbH (Gas), sowie der Netze BW GmbH (Strom). Die Leitungsträger sollen rechtzeitig und frühzeitig bei Planungen einbezogen zu werden; auf die Kabelschutzanweisungen der Leitungsträger und deren Bauherrenberatung wird hingewiesen.

In diesem Sinne weist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH (Gas) darauf hin, dass hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M) gelten. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Die Netze BW GmbH (Strom) weist darauf hin, dass das Plangebiet grundsätzlich bereits mit elektrischer Energie versorgt ist und sie eine das Gebiet querende 20 kV-Freileitung mit einem Schutzstreifen von 14,31 m, links und rechts der axialen Leitungsmittelpunkt unterhält (s. A-3 Planzeichnung). Nach DIN EN 50341 müssen folgende Abstände bei größtem Durchhang der Leiterseile eingehalten werden:

Abstand von Bauvorhaben mit einer Dachneigung bis 15°	5,00 m
Abstand von Bauvorhaben mit einer Dachneigung über 15° bei Beachtung nach DIN 4102	3,00 m
Abstand von Baufahrzeugen, Baumaterialien und sonstigen Gegenständen (Kran)	3,00 m
Abstand von Bäumen und Sträuchern	2,50 m
Abstand von Fahrbahnen, Wegen	7,00 m
Abstand zu Erdoberflächen im freien Gelände	6,00 m

Entsprechend dürfen im Leitungsschutzstreifen keine Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln oder dergleichen angebracht werden. Im Leitungsschutzstreifen sollten nur solche kleinkronigen Strauch- und Baumarten gepflanzt werden, die

später keine Rückschnitte wegen des einzuhalten des Mindestabstands nach DIN EN 50341 erfordern. Die Zugänglichkeit zur Leitung bzw. zu (aktuell im Plangebiet jedoch nicht vorhandenen) Masten sei jederzeit zu gewährleisten.

Niederschlagswasser

Die Siedlungsentwässerung umfasst nach heutigem Verständnis nicht nur geschlossene, unterirdische Kanäle zur Abwasserableitung. Vielmehr sind nach den Grundsätzen der Regenwasserbewirtschaftung Lösungen zu finden, um die qualitative Änderung der Wasserbilanz bei zunehmender Bebauung so gering wie möglich zu halten. Dazu stehen unterschiedliche Konzepte (dezentral, zentral) zur Verfügung. Dies gilt in besonderem Maße für die Niederschlagsentwässerung mit den kombinierbaren Elementen der Regenwasserbewirtschaftung.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies kann beispielsweise auch auf gewerblichen Grundstücken für das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen und PKW-Abstellflächen gelten.

Verschmutztes Wasser darf nicht in den Untergrund gelangen, sondern ist zum Schutz der Trinkwasserversorgung zurückzuhalten, vorzuklären oder ordnungsgemäß der Kanalisation zuzuführen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird in der Regel schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

Begrünte Dachflächen mit einer Substratstärke > 15 cm dürfen nur unter bestimmten Voraussetzungen nach Einzelfallprüfung durch die untere Wasserbehörde über Rigolen in den Untergrund versickern. Hierfür ist prinzipiell eine wasserrechtliche Erlaubnis ggf. Genehmigung erforderlich und vom Einleiter / Bauherren rechtzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen. Die erste Priorität ist immer die oberirdische Versickerung über die belebte Bodenzone.

Grundsätzlich ausgenommen von der Erlaubnisfreiheit ist die Versickerung auf Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast- und/oder

altlastverdächtiger Flächen. In diesen Fällen ist prinzipiell eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und vom Einleiter zu beantragen.

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind vom Bauherrn nachzuweisen bzw. werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Im Rahmen der Baugenehmigung und des Kenntnissgabeverfahrens ist der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserentwässerung in Form eines geeigneten Entwässerungskonzeptes vorzulegen. Die Entwässerungsplanung ist im Vorfeld mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz abzustimmen. Die Wasserbehörde entscheidet über die Notwendigkeit eines Wasserrechtsverfahrens. Versickerungsanlagen sind dabei mit einem mindestens fünfjährigen Niederschlagsereignis nachzuweisen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017) einzuhalten. Hier werden u.a. auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen gestellt.

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden. Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen.

Gewässerrandstreifen

Der Graben im Osten des Plangebiets wird gemäß Planauskunft der LUBW im Gewässernetz - Fließgewässer dargestellt (Gewässer-ID: 10515, Gewässerkennzahl (GKZ): 2376916000000, Gewässername: NN-RU1, Gewässer-ID-Vorfluter: 14.613, Zugriff am 24.10.2019).

Bei weiterhin oberirdischer Führung ist ab Oberkante Böschung ein für die zuständige Behörde zugänglich zu haltender 5 m breiter Gewässerrandstreifen mit Restriktionen für baulichen Anlagen und Bepflanzungen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu beachten.

Landschaftsschutzgebiet und Biotope

Das Plangebiet wird nordöstlich durch das Landschaftsschutzgebiet ´Pfinzgau´ begrenzt. Nordöstlich zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein Offenlandbiotop ´Großseggenbestand nördlich Berghausen´ Biotop-Nr. 169172153142. (Karte zu Schutzgebieten der LUBW, Zugriff 24.10.2019).

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben und Abbruchmaßnahmen im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Ergänzend wird auf die Ergebnisse und Vorgaben nach Fachbeitrag Artenschutz (Anlage zum Umweltbericht) und den Umweltbericht verwiesen.

Bepflanzungen

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum fachgerechten Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18920 ´Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen´ und die RAS-LP4 hingewiesen.

Die Standorte der zu pflanzenden Bäume müssen gemäß FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 Ausgabe 2015 und Teil 2 Ausgabe 2010) als Mindestanforderung eine unversiegelte, begrünte, mind. 6 m² große Baumscheibe und einen mind. 1,5 m tiefen Durchwurzelungsbereich mit mind. 12 m³ Substrat/Pflanzerde besitzen. Die Baumscheibe ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen. Bezüglich der Gehölzverwendung wird auf die GALK Straßenbaumliste - Arbeitskreis Stadtbäume (GALK e.V.), die Zukunftsbaumliste Düsseldorf - Landeshauptstadt Düsseldorf (Baumliste 2016) sowie den Bienenweidekatalog - Verbesserung der Bienenweide und des Artenreichtums (MLR Bad.-Württ., 10/2019) hingewiesen.

Kies-, Stein- und Schotterflächen anstatt der Begrünungen sind unzulässig (siehe Naturschutzgesetz Baden-Württemberg § 21a Abs. 1 bis 3 - Gartenanlagen).

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen. Darüber hinaus besteht häufig ein hohes Einsparpotenzial bei Kühlung, Belichtung und Belüftung.

Bzgl. des Ausstoßes von CO₂ (und weiterer Luftschadstoffe) der verschiedenen Energieträger wird auf die Veröffentlichung des Umweltbundesamtes "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger" (2018, <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/emissionsbilanz-erneuerbarer-energietraeger>), CO₂-Äquivalente in den Tabellen des Kapitels 4, hingewiesen. Falls Elektro-Wärmepumpen zur Wärmezeugung gewählt werden, sollte im Sinne einer deutlichen CO₂-Einsparung der Strom möglichst aus regenerativen Quellen stammen und lärmreduziert ausgeführt werden.

Im Sinne des Klimaschutzes, des sparsamen Umgangs mit Flächen und einer wirtschaftlichen Stromerzeugung wird zudem auf die Studie des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE von März 2018 "Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien", https://www.ise.fraunhofer.de/content/dam/ise/de/documents/publications/studies/DE2018_ISE_Studie_Stromgestehungskosten_Erneuerbare_Energien.pdf) hingewiesen. Die Studie führt u.a. aus, dass PV-Dachanlagen bis 1.000 kWp "heute in Süddeutschland Strom bereits zu Gestehungskosten zwischen ca. 4,95 € und 6,18€ Cent/kWh produzieren" können. Die Prüfung des Kostenoptimierungspotenzials durch Anordnung von Solaranlagen wird daher empfohlen.

DIN-Vorschriften

Die der Planung zu Grunde liegende DIN 4109 Teil 1 und 2 von Juli 2016 kann bei der Gemeindeverwaltung Pfinztal, Hauptstraße 70, 76327 Pfinztal während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden.

Teil B Begründung

Teil B: Begründung

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	31
1. Anlass der Planung	31
2. Geltungsbereich	32
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	32
3.1 Landesentwicklungsplanung	32
3.2 Regionalplanung	32
3.3 Flächennutzungsplanung	32
3.4 Verbindliche Bauleitplanung	33
4. Bestandsanalyse	33
4.1 Gelände	33
4.2 Erschließung	33
4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	34
5. Ziele der Planung	34
5.1 Grundzüge der Planung	34
5.2 Nutzungskonzept	35
5.3 Erschließung	35
5.4 Lärmschutz	36
5.5 Grünordnung	36
5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	37
B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften	47

B - 3: Umweltbericht

B - 1: Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Anlass der Planung

An der Jöhlinger Straße (B 293) im Norden des Ortsteils Berghausen sollen am Ortseingangsbereich ein gewachsenes, überwiegend gewerblich genutztes Baugebiet und Außenbereichsflächen durch Bebauungsplan überplant werden. Ziel der Planung ist eine langfristige planerische Neuordnung des Ortsrandes und Schaffung eines neuen Ortseingangs mit der Maßgabe der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der bestehenden Ortsstruktur. Hierbei soll der beabsichtigten Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten in einem urban geprägten Gebiet ebenso Rechnung getragen werden wie der Fokussierung auf eine hochwertige Grünordnung im Gebiet und der besonderen Berücksichtigung ökologischer Aspekte, insbesondere des Arten-, Grundwasser- und Klimaschutzes.

Der Aufstellungsbeschluss für den Gesamtbebauungsplan wurde am 24.03.2020 gefasst und am 16.04.2020 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines "Urbanen Gebiets" (MU) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen werden. Konkret soll die Planung ein verträgliches Nebeneinander von verschiedenen Nutzungen im Gebiet ermöglichen (Dienstleistung / nichtstörendes Gewerbe / Büroflächen, Einzelhandel, verschiedene Wohnformen). Die Plankonzeption sieht eine Mehrfachnutzung von Gebäuden mit kombinierten Nutzungen vor (sog. "Hybridgebäude"). Neben der Erweiterung der Möglichkeiten im bereits bebauten Bereich (Bestand) werden neue überbaubare Flächen geschaffen. Durch die Überplanung soll dem bestehenden Bedarf an entsprechenden Flächen Rechnung getragen werden.

So soll ein moderner und urbanen Strukturen gerecht werdender neuer Ortseingang entstehen. Die Gemeinde will hier abschnittsweise vorgehen. Im ersten Schritt wird die Planung für den bereits überwiegend bebauten Bereich, den hiesigen Bauabschnitt "Sonnenberg-Salbusch Mitte" konkretisiert.

Im zweiten Schritt wird die Planung der Außenbereichsflächen entsprechend der oben genannten Ziele weiter konkretisiert. Auch hier soll als Art der baulichen Nutzung das urbane Gebiet festgesetzt werden und sich die geschossweise Nutzungsdurchmischung fortsetzen. Hier für ist eine Bodenneuordnung erforderlich, weshalb die jeweiligen Abschnitte gebildet wurden.

Die Fläche des Bebauungsplanes - 1. Abschnitt - ("Sonnenberg-Salbusch Mitte") liegt innerhalb der unbeplanten Ortslage auf einer Fläche von ungefähr 0,7 ha. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden, um eine nachhaltige Entwicklung zu begünstigen und die Belange der Öffentlichkeit und des Um-

weltschutzes stärker zu berücksichtigen, als es in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB anzunehmen wäre.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans - 1. Abschnitt (Sonnenberg-Salbusch Mitte) liegt in der Gemeinde Pfinztal am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Berghausen, westlich der Jöhlinger Straße (derzeitige B 293) in Richtung Jöhlingen. Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,7 ha auf den Flurstücken Nr. 6170, 6178, 6178/1 sowie teilweise dem Flurstück Nr. 262/9 (Jöhlinger Straße). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5) dargestellt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplanung

Pfinztal liegt in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein im Mittelbereich Karlsruhe an den Landesentwicklungsachsen Karlsruhe - Bretten und Karlsruhe - Pforzheim.

3.2 Regionalplanung

Im aktuellen Regionalplan des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 sind für den Ortsteil Berghausen die regionalplanerischen Ziele "Siedlungsbereich" und "Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen" vorgesehen.

Gemäß dem nicht gebietsscharfen Regionalplan befindet sich das Plangebiet in einer "Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand" sowie einem "Regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung". Es liegt am Rand eines großräumigen schutzbedürftigen Bereichs für Erholung. Ein Landschaftsschutzgebiet, ein Regionaler Grünzug, eine nachrichtlich übernommene Eisenbahn-Nebenstrecke / Straßenbahnstrecke (konkret besteht eine Eisenbahnstrecke elektrifiziert mit 15 kV 16,7 Hz Wechselstrom) und eine 110 kV-Mittelspannungsfreileitung (Bestand) liegen nahe des Plangebietes.

3.3 Flächennutzungsplanung

Gemäß dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2010 (FNP) des Nachbarchaftsverbandes Karlsruhe (wirksam seit 19.07.2004 – in der derzeit 5. Aktuali-

sierung) liegt das Plangebiet überwiegend in gemischten Bauflächen (Bestand) und (Planung). Die Jöhlinger Straße wird als ´Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße, Knotenpunkt´ dargestellt.

Die Darstellung einer ´gemischten Baufläche´ wird mit dem geplanten Nutzungsmix örtlich konkretisierend aufgegriffen. Dabei entspricht die anzunehmende Wohndichte von über 30 Einwohnern pro Hektar auch den Vorgaben des beschlossenen, jedoch noch nicht genehmigten Flächennutzungsplans 2030, der im Plangebiet ebenfalls eine gemischte Baufläche darstellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet – 1. Abschnitt – befindet sich im unbeplanten Innenbereich.

4. Bestandsanalyse

4.1 Gelände

Das Gelände steigt nach Norden und Osten an. Die Baugrundstücke liegen am Fuße des Hangs und schließen relativ eben an die Jöhlinger Straße an. Rückwärtig nach Westen befinden sich Böschungsbereiche.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet – 1. Abschnitt – ist über die Jöhlinger Straße (B 293) erschlossen. Entlang dieser Straße besteht ein Fußweg mit Grundstückszufahrten für das Plangebiet. Der aktuelle Bearbeitungsstand der Radverkehrskonzeption sieht vor, dass auf der Jöhlinger Straße beidseitig ein Schutzstreifen geführt werden soll. Fußläufig erreichbar sind die Stadtbahn-Haltestellen "Berghausen-Hummelberg" (S4 Karlsruhe - Heilbronn) und "Berghausen-Bahnhof" (S5 Karlsruhe - Pforzheim und Buslinie 151 nach Wöschbach).

Die geplante Umverlegung der B 293 befindet sich nach derzeitigen Planungsstand in einer Entfernung von mehr als 50 m zum Baugebiet. Durch die Verlegung wird sich der Verkehr auf der Jöhlinger Straße reduzieren.

Die bestehenden Hydranten stellen eine anforderungsgerechte Löschwasserversorgung im Plangebiet dar.

4.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Die vorhandene Bebauung besteht aus 1-3 geschossigen Gebäudezeilen, deren kurze Gebäudeseite zur Straße orientiert ist. Es entsteht ein aufgereihter Eindruck. Die Nutzung ist von Gewerbe geprägt, es besteht aber auch ein Flüchtlingswohnheim. Für das Flurstück 6178/1 (MU 3) besteht eine gültige Baugenehmigung (Lagerhalle für einen Veranstaltungsdienstleister, im Bau). Die Freiflächen sind teilweise in hohem Maße versiegelt, rückseitig bestehen jedoch auch begrünte Außenbereichsflächen. Gequert wird das Plangebiet durch eine hochliegende Mittelspannungsleitung.

Das Plangebiet liegt in einer Tallage eingebettet an der Jöhlinger Straße. Der Ortsrand befindet sich im Norden, eine überwiegende Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Im Norden und Westen wird das Gebiet von Grünstrukturen (Gärten mit Wiesen und Gehölzflächen) umfasst, die durch einen Wirtschaftsweg aus Südwesten, abzweigend von der Hans-Thoma-Straße, erschlossen werden. Eine Stadtbahntrasse verläuft nordwestlich in einer Entfernung von über 60 m zum Plangebiet. Im Süden schließen zunächst zwei gewerblich genutzte Grundstücke an das Plangebiet an, südlich befindet sich auch die Ortslage von Berghausen.

5. Ziele der Planung

5.1 Grundzüge der Planung

An der Jöhlinger Straße (B 293) im Norden des Ortsteils Berghausen sollen am Ortseingangsbereich ein gewachsenes, überwiegend gewerblich genutztes Bau- gebiet und Außenbereichsflächen durch Bebauungsplan überplant werden. Ziel der Planung ist eine langfristige, planerische Neuordnung des Ortsrandes, mit der Maßgabe der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der bestehenden Ortsstruktur. Ein neuer, gestalterisch ansprechender Ortseingang soll entstehen. Hierbei soll der beabsichtigten Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten in einem urban geprägten Gebiet ebenso Rechnung getragen werden, wie der Fokussierung auf eine hochwertige Grünordnung im Gebiet und der besonderen Berücksichtigung ökologischer Aspekte, insbesondere des Arten-, Grundwasser- und Klimaschutzes.

Das Bebauungsplangebiet ´Sonnenberg-Salbusch Mitte´ soll den ersten Abschnitt dieser Gesamtentwicklung darstellen. Hierzu ist die Steuerung der zulässigen Nutzung unter Berücksichtigung eines bestehenden Flüchtlingswohnheims und der umliegenden Wohnnutzung ebenso bedeutend wie die Sicherung einer Begrünung, die Steuerung der maximal zulässigen Höhe der Baukörper oder die Festle-

gung von Baufenstern. Um dem Gebiet einen angemessenen Charakter im Ortseingangsbereich zukommen zu lassen, wird die bestehende und zulässige Bebauung im Gebiet berücksichtigt, aber auch die umliegenden Gebäude und die vorgesehene und vom Gemeinderat bereits beschlossene Entwicklung des 2. Abschnittes.

5.2 Nutzungskonzept

Vorgesehen ist ein Nutzungsmix, der neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, verträgliche Einzelhandels- und Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässt. Auf diese Weise soll auch das bestehende Flüchtlingswohnheim nach Nutzungsaufgabe einer gemischten Nutzung zugeführt werden können.

Die angestrebte bauliche Gliederung im Gebiet sieht die Sicherung und Fortführung der aufgereihten Baustruktur an der Jöhlinger Straße vor. Die Gebäudehöhen sollen sich am im Bestand Zulässigen orientieren und sind entsprechend des Höhenverlaufs der Jöhlinger Straße gestaffelt. Zudem orientieren sich die Baufenster im Plangebiet am genehmigten Bestand.

Zur städtebaulichen Einbindung der vorhandenen und benötigten großen Baukörper in die kleinteiligere Umgebungsstruktur, sollen sie einen angemessenen Abstand zum Straßenkörper der Jöhlinger Straße einhalten müssen und sich an Abständen im weiteren Straßenverlauf orientieren. Es ist hierzu die Stärkung des unbebauten Vorbereichs vorgesehen, der bereits in der bestehenden Baustruktur zu Geltung kommt.

5.3 Erschließung

Die Erschließung der an der Jöhlinger Straße gelegenen Grundstücke wird, wie bisher auch, weiterhin über diese erfolgen. Bei der Umsetzung der neuen Trassenführung der B 293 (Ortsumfahrung Berghausen, Planfeststellungsverfahren wird voraussichtlich demnächst vom RP Karlsruhe eingeleitet) wird die Jöhlinger Straße voraussichtlich in der Straßenhierarchie herabgestuft. Dies lässt prinzipiell auch eine Verengung der dortigen Fahrbahn zugunsten von Fuß- oder Radverkehrsflächen zu.

5.4 Lärmschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung der vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr durchgeführt worden. Das urbane Gebiet hat bezüglich der Lärmeinwirkungen keinen höheren Schutzanspruch als das bestehende faktische Mischgebiet. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die gesamte Untersuchung und die Ergebnisse sind unter Anlage B-7 (Fachbeitrag Schall) zu finden. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den Ergebnissen dieses Fachbeitrags. Festgesetzt werden schalldämmende Außenbauteile bei schutzbedürftigen Räumen und Maßnahmen zum Schutz der Nachtruhe. Eine Abweichung mit Nachweis ist beispielsweise dann vorstellbar, wenn der Verkehrslärm von der Jöhlinger Straße in Folge ihrer geplanten Zurückstufung abnimmt.

5.5 Grünordnung

Entlang der Jöhlinger Straße soll eine Eingrünung durch eine 5 Meter breite private Grünfläche mit festgesetzten Baumstandorten entstehen. Außerdem werden Pflanzgebote an den Gebietsrändern vorgesehen, die auch eine bestehende Begrünung des Hangs am Rande des Geltungsbereichs im rückwärtigen Bereich integriert. Zusätzlich ist eine grünordnerische Gliederung im südlichen bzw. rückwärtigen Bereich des MU 2 geplant. Diese Eingrünung soll später auch außerhalb des Gebiets weiterentwickelt werden können, sollte der rückwärtige Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Weitere Maßnahmen zur Eingrünung sind flächenbezogene Baumfestsetzungen sowie Vorgaben zur Wahl der Pflanzarten und zur Dachbegrünung. Außerdem werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, unter anderem zum Schutz von Insekten, Fledermäuse, Vögel sowie von Kleintieren.

Aufgrund der Größe der Baufenster und der verbleibenden baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke liegt keine unangemessene Beeinträchtigung der Grundstückseigentümer vor.

Die Ergebnisse einer Artenschutzuntersuchung und eines Fachbeitrags Klima (Anlage B-7) sind im Umweltbericht und in den Festsetzungen berücksichtigt. Der Umweltbericht ermittelt in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einen Überschuss (vgl. Teil B-3), so dass keine externe Kompensation erforderlich wird.

5.6 Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

5.6.1 Art der baulichen Nutzung

Aus der angestrebten urbanen Nutzungsmischung, mit einer Nähe von Wohnen, Arbeiten und sonstigen Einrichtungen, auch im Sinne kurzer Wege resultiert bezüglich der Art der baulichen Nutzung die Festsetzung Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO. Der Gebietscharakter unterstützt eine verträgliche Fortentwicklung der im Gebiet ansässigen Nutzung neben umliegender Wohnnutzung. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

Im MU sollen Gewerbe und Wohnen/Büros in einer lebendigen Nutzungsmischung koexistieren. Durch die Begrenzung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe wird dem Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz des nächtlich geringeren Schutzanspruchs ausreichend Rechnung getragen. Auf den Erhalt des (faktischen) Mischgebiets besteht kein Rechtsanspruch. Im Übrigen steht es den Eigentümern frei, die Innenräume durch passive Schallschutzmaßnahmen über die Anforderungen der TA Lärm hinaus zu schützen.

Die zulässigen Nutzungen entsprechen dem Nutzungskatalog des § 6a Abs. 2 (und Abs. 3) BauNVO. Es werden jedoch einzelne Nutzungen, die gemäß dem Katalog der BauNVO zulässig oder ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Dies betrifft Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Werbeanlagen (ausgenommen solcher an der Stätte der eigenen Leistung), Bordelle sowie (auch die nicht kerngebietstypischen) Vergnügungsstätten und ähnliche Nutzungen sowie Tankstellen. Die ansonsten nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen sollen durch diesen spezielleren Ausschluss dieser bestimmten gewerblichen Nutzungen beschränkt werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen eher zentraler im Ort mit sehr guter ÖPNV-Anbindung für Externe (z.B. bahnhofsnahe) angesiedelt sein, auch um die sich ergebenden Synergieeffekte (z.B. mit Gastronomie) dort zu nutzen. Dies entspricht ebenfalls der Nutzungsstruktur eines Ortskerns und würde der beabsichtigten Prägung des dezentralen Plangebiets jedenfalls nicht entsprechen. Hinzu kommt, dass im Plangebiet gerade die enge Verbindung zwischen "Wohnen und Arbeiten" / Gewerbe gestärkt werden soll und gerade in diesem Plangebiet in einem Beherbergungsbetrieb, aufgrund der naturgemäß ständig wechselnden Gäste, in diesen kein solches verbindendes Element gesehen wird.

Tankstellen würden dem angestrebten hochwertigen Gebietscharakter, im Übrigen auch der Baustruktur im Plangebiet, widersprechen und zu viel Verkehr ins Gebiet ziehen. Gartenbaubetriebe würden diesem Charakter ebenfalls nicht entsprechen und die kleinteilige Nutzungsmischung sowie das am Ortseingang angestrebte hochwertige Ortsbild stören.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Wettbüros ist erforderlich, da ansonsten durch Trading-Down-Effekte der hochwertige Charakter des betroffenen Gebietes und der benachbarten Nutzungen, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Stadtstruktur und auch die vielfältigen Funktionen des Gebietes gefährden würden; die vorhandenen Flächen sollen im Sinne des angestrebten Gebietscharakters entwickelt werden. Ebenso ist im urbanen Gebiet eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben (z.B. gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen), Erotikzentren sowie Sexshops zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten nicht erwünscht, damit der Bestand langfristig geschützt wird und damit der angestrebte hochwertige Charakter erreicht wird. Die ausgeschlossenen Nutzungen können ihre Umgebung aus städtebaulicher und funktionaler Sicht negativ beeinträchtigen, insbesondere, wenn sie gehäuft auftreten und wenn sie zu einer Verdrängung der gewünschten Nutzung führen. Die Präsenz von solchen Einrichtungen äußert sich zudem häufig in Form von auffälliger, bunter Werbung (ggfs. Beleuchtung), zugeklebten Schau Fenstern und weiteren Störwirkungen in den Nachtstunden. Dies kann zu einem Imageverlust eines Straßenzuges oder des ganzen Quartiers führen, langfristig einhergehend mit einer Wertminderung der betroffenen Immobilien. Dem angestrebten Zweck, einen neuen, modernen und hochwertigen Ortseingang zu schaffen, laufen derartige Nutzungen zu wider. Der Nutzungsausschluss führt auch nicht dazu, dass derartige Nutzungen im gesamten Gemeindegebiet ausgeschlossen wären.

Gleiches gilt für Werbeanlagen, ausgenommen an der Stätte der Leistung. Werbeanlagen können eine eigenständige gewerbliche Nutzung in Form einer Haupt- oder Nebenanlage darstellen. Diese Werbeanlagen können nach Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB) geregelt werden. Werbeanlagen in Form gewerblicher Hauptnutzung sind regelmäßig geprägt durch ihre Großflächigkeit und auf maximale Aufmerksamkeit ausgerichtet. Häufig werden Werbeanlagen im sogenannten EURO-Format errichtet auf mehreren Metern hohen Pylonen, auch doppelseitig und beleuchtet. Derartige Anlagen sind nicht in Einklag zu bringen mit der hier angestrebten Neugestaltung eines hochwertigen und attraktiven Ortseingangs. Zulässig bleiben Werbeanlagen als Geschäftswerbung im Zusammenhang mit

einer gewerblichen Nutzung, also Werbung an der Stätte der Leistung. Diese werden in den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO geregelt.

Beabsichtigt wird eine kleinteilige und aufeinander abgestimmte Mischung des urbanen Gebiets. Aus diesem Grund wird auch ein Mindestanteil des Durchmischungsgrades (Mindestanteil Wohnen und Mindestanteil Gewerbe) gefordert – jeweils bezogen auf eines der drei Teilgebiete mit den darin liegenden Gebäuden. Die Geschossgliederung gliedert die Nutzungen vereinheitlichend in gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und vorrangig öffentlichkeitswirksam straßenseitig, da diese von Kunden und Lieferfahrzeugen gut erreichbar sein sollen. Wohnnutzungen werden oben angeordnet (im 2. OG bzw. DG zwingend), geschützt und mit besserer Aussicht.

Da nach § 6a Abs. 1 BauNVO keine gleichwertige Durchmischung erforderlich ist, aber im Plangebiet verhindert werden soll, dass eine oder wenige Nutzungsarten andere verdrängen, wird hier von den Möglichkeiten der Feinsteuerung Gebrauch gemacht.

5.6.2 Maß der baulichen Nutzung

▪ Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) soll eine zu starke städtebauliche Verdichtung im Plangebiet durch Hauptanlagen vermeiden. Die Begrenzung und teilweise Reduzierung der Versiegelung berücksichtigt hierbei auch die beabsichtigte Durchgrünung, die Lage am Ortseingang und die umliegende nicht zu dichte Baustruktur.

Um einen insgesamt hohen Ausnutzungsgrad im Gebiet zu ermöglichen, wird eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 0,6 bzw. 0,8 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, geschaffen. Hierbei muss allerdings Rücksicht auf die geforderte hochwertige grünordnerische Qualität des Quartiers genommen werden, dem die zulässige Überbauung nicht entgegenstehen darf. Insgesamt wird so eine angemessene und abgestimmte Ausnutzbarkeit der Grundstücke mit einem durchgrünten, urbanen Charakter erreicht.

▪ Höhe der baulichen Anlagen

Um die städtebauliche Struktur und das Maß der Bebauung zu regeln und eine unmaßstäbliche Ausnutzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zu verhindern, wird die maximale Gebäudehöhe innerhalb des Plangebiets festgesetzt. In Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse ist die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt und konkretisiert diese mit in etwa 10 Metern über der angrenzenden Straßenfläche, gestaffelt entsprechend des Höhenverlaufs der Jöhlinger Straße. Zur bestehenden Mittelspannungsfreileitung über dem Gebiet wird durch die Höhenfestsetzung Abstand gehalten.

▪ Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Die zwingende Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den geforderten Flächenanteilen von Wohnen und Gewerbe zielt dabei auf die Nutzungsmischung im Gebiet und eine mit dem Flächennutzungsplan angestrebte Wohndichte. Ziel ist es, langfristig eine harmonische, gleichartigen Dichte am Ortseingang zu schaffen. Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen ein durchgrüntes, urbanes Quartier ermöglicht, das im Sinne eines verantwortlichen Umgangs mit Grund und Boden hier errichtet werden soll.

5.6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

▪ abweichende Bauweise

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) wird die Bebauung in ihrer Bestandsstruktur (Länge der Gebäude größer als 50 m) aufgegriffen und weiterentwickelt.

▪ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen städtebaulich verträglich gegliedert. Sie definieren die zukünftige Struktur der Bebauung mit drei zeilenartigen Baufenstern, die mit der schmalen Seite zur Straße errichtet werden sollen, sich im Zurücktreten am Bestand orientieren bzw. in die Umgebung integrieren und im Norden die Blickbeziehung durch weiteres Zurücktreten öffnen unter Wahrung eines ausreichend großen Baufensters im MU 3. Dabei ist die absehbare Zurückstufung der Jöhlinger Straße (Umgebungsumfahrung Ortsteil

Bruchhausen) berücksichtigt. Gleichzeitig wird so der unbebaute Vorbereich zur Straße hin gestärkt, der bereits in der bestehenden Baustruktur zu Geltung kommt. Die Baufenster orientieren sich hierbei an der vorhandenen Baustruktur.

5.6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zum Schutz der Pflanzgebots- und Pflanzeerhaltungsgebotsflächen werden in diesen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Allgemeinen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Zweiräder in PFG 2, da diese weniger massiv in Erscheinung treten, als PKW und mit dem Pflanzgebot an dieser Stelle in Einklang zu bringen sind.

Begrünte Versickerungsmulden werden zum Schutz des Wasserhaushalts nach § 14 Abs. 2 BauNVO in den Flächen PFG 2 und PFG zugelassen.

5.6.5 Verkehrsflächen, Anschluss an die Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' sichert einen solchen. Die Zweckbestimmung soll einer zweckmäßigen abweichenden öffentlichen Nutzung z.B. als Gehweg ohne Radweg oder als Grünstreifen, vor dem Hintergrund einer möglichen Verengung der Fahrbahn und der Herabstufung der Jöhlinger Straße, nicht grundsätzlich entgegen stehen.

Durch die festgesetzten Stellen werden zu Gunsten des Verkehrsflusses Abstände zwischen den Grundstückszufahrten sichergestellt und in Zusammenhang mit den Baumpflanzungen planbar. Die begrenzte Zufahrtsbreite wirkt zu Gunsten des Verkehrsflusses und einer städtebaulichen Ordnung sowie Grünordnung einer diffusen Zufahrtssituation entgegen.

5.6.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sichert eine 20 kV-Freileitung der Netze BW GmbH im Bestand. Dies stellt jedoch kein Planungshindernis dar. Sämtliche Schutzvorschriften werden eingehalten. Aufgrund der Höhe der Leitungen können die erforderlichen Abstände durch Bepflanzung und Bebauung eingehalten werden. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan aufgenommen.

5.6.7 Erneuerbare Energien und Kraft- Wärme-Kopplung

Das Plangebiet soll im besonderen Maße einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen und in diesem Sinne auch dem Klimaschutz. Aus diesem Grund sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien für die Stromversorgung und der Wärmeversorgung, bzw. mit Kraft-Wärme-Kopplung von vorne herein vorzusehen. Diese bleibt – auch im Sinne einer dauerhaften, nachhaltigen Konzeption –, verhältnismäßig, zumal die Gebäudelage und -orientierung sowie die Dachform für (im Übrigen immer günstiger werdende und geförderte) Solaranlagen grundsätzlich gut geeignet sind bzw. für dreigeschossige Zeilen der vorliegenden Baufenstergröße regelmäßig Blockheizkraftwerke für die Energieversorgung in Frage kommen. Dies gilt um so mehr, da nach EEWärmeG ein gewisser Anteil an regenerativer Energieerzeugung im Allgemeinen gefordert wird und die nicht regenerative Energieversorgung absehbar im komparativen Vergleich mit steigendem CO₂-Preis teurer werden dürfte.

5.6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Im Plangebiet ist mit Immissionen durch Verkehrslärm durch die Jöhlinger Straße (B 293) zu rechnen. Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aufgrund der im Fachbeitrag Schall nach DIN 4109-2:2016-07, Kapitel 4.4.5 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel schalldämmende Außenbauteile festgesetzt, die bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden nachzuweisen sind. Nur mit adäquatem Nachweis darf hiervon abgewichen werden. Um die Nachtruhe trotz notwendiger Belüftung zu sichern, werden an zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen entsprechende grundsätzlich geeignete Maßnahmen zur Auswahl gegeben.

5.6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigen die Festsetzungsvorschläge des Umweltberichts.

▪ Bodenschutz

Oberboden als ein besonders wertvoller, nährstoffreicher Boden, der auch den Pflanzen hilft, besser zu wachsen, und darüber hinaus wichtige Funktionen im Wasserhaushalt des Bodens hat. Er ist daher zu schützen und zu stärken.

Aus diesem Grund werden Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens vorgeschrieben, auch wenn sie zum Teil bereits über bestehendes Recht gesichert sind (z.B. § 202 BauGB Schutz des Mutterbodens). Um einer übermäßigen Minderung der Bodenfunktionen entgegenzuwirken, sind verdichtete, nicht überbaute Böden nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern. Die herzustellende Dicke des Oberbodens von mindestens 25 cm bei der Neuanlage von Freiflächen stärkt die vorgenannten Bodenfunktionen und dient als Vegetationsschicht für Pflanzen.

▪ Wasserdurchlässige Materialien

Um dem Bodenschutz entgegenzukommen und den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind neue oberirdische Flächen für Stellplätze, notbefahrbar Wege und Nebenwege sowie Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit dem wasserrechtlich nichts entgegensteht, wie z.B. evtl. Bodenbelastungen. Auf darüber hinausgehende Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Oberflächen bei Fußhauptwegen wurde bewusst verzichtet, um hierdurch eine gute Befahrbarkeit durch Rollstühle zu ermöglichen.

Die Festsetzung, dass das (unverschmutzte) Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück nach Möglichkeit selbst zu verdunsten oder über Mulden zu versickern ist, wenn der mittlere Abflussbeiwert auf dem Grundstück mehr als 0,35 beträgt, dient neben der Unterstützung der Bodenfunktionen, auch dem Mikroklima (geringeres Austrocknen des Bodens im Sommer), dem örtlichen Grundwasserspiegel und der Entlastung der Kanalisation. Mit wassergefährdenden Stoffen ist fachgerecht umzugehen. Der Bebauungsplan fordert keine Versickerung von Schmutzwasser.

Begrünte Dachflächen mit einer Substratstärke > 15 cm dürfen darüber hinaus soweit wasserrechtlich zulässig über Rigolen in den Untergrund versickern. Hierzu ist prinzipiell eine wasserrechtliche Erlaubnis ggf. Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde erforderlich. Priorität soll die oberirdische Versickerung über eine reinigende, belebte Bodenzone sein. Sickerschächte werden auf Grund der nachteiligen Auswirkungen entsprechend nicht zugelassen.

▪ Unzulässige Dachmaterialien

Zum Schutz vor schädlichen Schwermetalleinträgen in den Boden oder das Wasser werden Dachflächen (inklusive jener von Gauben) aus unbeschichtetem Metallen wie Kupfer, Zink und Blei (mit Bagatellregel für Fallrohre, Fallrinnen) ausgeschlossen.

▪ Maßnahmen für Insekten, Fledermäuse, Vögel und Kleintiere

Zur Schonung von Insekten und Fledermäusen sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmer Farbtemperatur (ähnlich jener einer Glühbirne) und geringem UV-Anteil als LED-Leuchten zu verwenden. Diese sind allgemein (deutlich) besser für die Insekten sowie gleichzeitig energieeffizienter als die vormals häufig genutzten Natriumdampflampen. Mit dem zielgerichteten Licht, nicht in die freie Landschaft, wird der Lichtverschmutzung entgegengewirkt, gleichzeitig eine ausreichende Belichtung zugelassen. Zum Schutz der Insekten werden zudem insektendicht eingehauste Lampen gefordert, damit hereingeflogene Insekten nicht in den Lampen verhungern. Größere Insektenvorkommen dienen dabei auch den Vögeln und eventuellen Fledermäusen (als Futter).

Zum Schutz der Vögel wird festgesetzt, für die Fassadengestaltung bei größeren Glasflächen/spiegelnden Fassadenelementen vogelfreundliches Glas (oder entsprechende Aufkleber) zu verwenden, das für Vögel gut sichtbar ist. Die im Internet auffindbare Broschüre ´Vogelschlag an Glas - Das Problem und was Sie dagegen tun können´ des BUND enthält hierzu Hinweise.

Zusätzlich ist das Anbringen von Nisthilfen für einheimische Vögel oder für einheimische Fledermäuse in den Baugebieten vorgesehen, um die Biodiversität und die Habitatfunktion dieses Bereichs zu unterstützen. Nisthilfen für Vogelarten sollen möglichst spezifisch auf die vorkommenden und im Plangebiet brütenden Vogelarten abgestimmt werden.

Die vorgeschriebene Bodenfreiheit bei toten Einfriedungen dient der Durchlässigkeit und Habitatvernetzung für Kleintiere, im Speziellen z.B. Igel.

▪ Abbruch- und Baumaßnahmen, Gehölzrodungen

Die zu erhaltenden Bäume müssen auch bei Bauarbeiten inklusive ihres Wurzelbereiches fachgerecht geschützt werden (vgl. hierzu die Hinweise zu Bepflanzungen). In der Vogelbrutzeit sollen keine Gehölzrodungen stattfinden.

▪ Bepflanzungen

Die hochwertige Eingrünung und grünordnerische Aufwertung des Plangebiets ist ein wesentliches Ziel der Planung. Entsprechend werden detaillierte Pflanzvorgaben im Umweltbericht vorgeschlagen und festgesetzt.

Zum einen wird straßenseitig ein Grün- und Versickerungstreifen mit Bäumen am Ortseingang und wegbegleitend angeordnet, über den angemessene Grundstückszufahrten geführt werden dürfen. Die unregelmäßigen Baumabstände resultieren dabei aus der Lage der Grundstückszufahrten sowie von bestehenden Leitungen.

Auf den Baugrundstücken ist ein Mindestmaß an Bäumen und Sträuchern vorzusehen, insbesondere auch zur angemessene Eingrünung von Stellplatzreihen, was durch die Schattenbildung auch einer zu starken Hitzeentwicklung von den Autos vorbeugt und diese ins Ortsbild integriert. Zudem sind eine schützenswerte Hecke im rückwärtigen Hangbereich sowie seitlich im Norden sowie schützenswerte Laubbäume durch Pflanzbindungen gesichert.

Als Vegetations- und Vernetzungsstrukturen wird das Gebiet außerdem auch durch einen Pflanzgebotsstreifen (PFG 2) und eine nutzbare Gartenfläche mit Gehölzen (PFG 3) ökologisch aufgewertet und grünordnerisch gegliedert. Diese Eingrünung soll später auch im 2. Bauabschnitt weiter entwickelt werden können, sollte der rückwärtige (süd-westliche) Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Ergänzend wird Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Tragwerksspannweiten aufgrund der Baufertiefe und Nutzung nicht zu groß werden müssen, der Wirkungsgrad von Solaranlagen auf (kühlender) Dachbegrünung erhöht ist, ihrer positiven Auswirkungen auf das Mikroklima, die Tier- und Pflanzenwelt, den Boden und die Abflussverzögerung und zur Gliederung und Einbindung städtebaulicher Volumina in das Orts- und Landschaftsbild, um nur einige Vorteile zu nennen, welche diese zeitgemäßen Elemente auch wirtschaftlich vertretbar machen. Bestehende Dächer müssen dabei kostensparend erst bei größeren Maßnahmen entsprechend erneuert werden, sofern u.a. statisch möglich.

Zur Sicherung einer hochwertigen Eingrünung gehört auch der Ausschluss von Steingärten, die Sicherung eines ausreichend großen Durchwurzelungsbereich von Bäumen, sowie eine geeignete Pflanzliste zur Sicherung standortgerechter einheimischer (vorrangig) Laubbäume, Sträucher/Jungheister oder geeigneten

Pflanzen an Dach- und Fassaden (wie geeigneten Kräutern, Gräsern und Rank-/Kletterpflanzen). Die Pflanzungen sind dauerhaft festgesetzt und müssen entsprechend gepflegt und bei Abgang ersetzt werden.

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sonnenberg-Salbusch Mitte" überein (s. Teil B-1, Kapitel 2), welcher den 1. Abschnitt des Bebauungsplans Sonnenberg-Salbusch darstellt. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften des 1. Abschnitts ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B-5).

6.2 Ziele der Planung

Die allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1, Kapitel 5 ausführlich dargelegt. In Bezug auf die örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die städtebauliche Einbindung neuer Baukörper in die Umgebung Wert gelegt.

In diesem Sinne werden insbesondere Vorschriften erlassen zur Fassadengestaltung (u.a. zu deren Gliederung), Dachgestaltung (Flachdach/ flachgeneigte Dächer mit Dachbegrünung), Materialität und Farbigkeit, Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen, zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen und Plätze für Abfallsammelbehälter, zu den Geländeanschlüssen an den Grundstücksrändern und zu Antennen und Niederspannungsleitungen.

6.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

▪ Fassaden- und Wandgestaltung

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Verflüssiger, Klima- und Lüftungsgeräte einzuhausen, was auch für den Schallschutz vorteilhaft ist, und/oder einzugrünen. Zur gestalterischen Fassadengliederung und Einbindung in die Landschaft wird für große ungegliederte Fassadenflächen Fassadenbegrünung vorgeschrieben.

▪ Dachgestaltung

Vorgesehen sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis mit maximal 7° Dachneigung. Die Vorschrift dient der einheitlichen Ausformung des Gebietes mit einem modernen Erscheinungsbild, einer hohen Ausnutzbarkeit der überbauten

Fläche durch Wohnraum und Gewerbe/Büros, zudem auch einer kompakten energieeffizienten Bauweise.

Aus gebiets- und grüngestalterischen Gründen sowie aus Gründen der Wasserrückhaltung bei Starkregenereignissen wird die Begrünung der Hauptdachflächen vorgeschrieben. Hierbei dient die Vorgabe, dass mindestens 80% der größeren Dachflächen von Dachaufbauten freizuhalten sind, dem Ziel einer ruhigen, gegliederten Dachlandschaft, aber auch der Umsetzung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Gebäuden (siehe Festsetzung 1.7), ohne dass diese gestalterisch zu unruhig zergliedert werden. Die Gestaltung größerer Solaranlagenflächen hat mit der Zunahme ihrer Wirtschaftlichkeit deutlich an Bedeutung gewonnen.

Technische Dachaufbauten müssen vom Dachrand Abstand halten, da diese dann aus Fußgängersicht gestalterisch in der Bedeutung hinter die Architektur zurücktreten.

▪ Allgemeine Vorgaben zur Materialität und Farbigkeit

Schrille (aufdringliche) Farben in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben (rot, blau, gelb, grün, lila, orange ohne Beimischung), Neonfarben sowie glänzende Farben werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung einer aufdringlichen Gestaltung ausgeschlossen und nur sonstige gebrochene Mischfarben zugelassen. Die ausgeschlossenen Farben würden gestalterisch zu stark in Erscheinung treten. Sie können Nachbargrundstücke bzw. das Ortsbild stören. Blendende Materialien werden aus Gründen der Verkehrssicherheit im Regelfall ausgeschlossen, Verglasungen jedoch ausgenommen.

▪ Werbeanlagen

Werbeanlagen als gewerbliche Hauptnutzung ist nach den Bebauungsplanfestsetzungen ausgeschlossen, worauf hingewiesen wird. Zum gestalterischen Schutz des Ortsbilds wird Werbung an der Stätte der eigenen Leistung in ihrer Lage, Größe und Art auf ein im MU und im Umfeld städtebaulich verträglich in Art, Maß, Form und Lage auf einen unaufdringlichen Umfang begrenzt. Werbepylone, Fahnenmasten, bewegte, Wechsel- und Lichtwerbeanlagen sowie Skybeamer (Lichtwerbung am Himmel) werden entsprechend ausgeschlossen, dies vermeidet auch deren mögliche Störwirkungen.

▪ **Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedungen**

Mit dem Ziel einer gestalterischen Einbindung sollen von öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Nachbargrundstücken einsehbare Abfallsammelbehälter eingehaust oder eingegrünt werden. Aus diesem Grund werden auch Einfriedungen und Stützmauern gestalterisch reglementiert, sollen zurückhaltend bzw. pflanzlich bleiben. Die Maximalhöhe von toten und lebenden Einfriedungen sowie von Geländemodellierungen und Stützmauern ist zur Vermeidung zu starker stadtgestalterischer Trennwirkungen und zwecks Nachbarschutz begrenzt. Gestalterisch (zudem häufig auch ökologisch) dienen Bruchsteinmauern aus örtlichen Natursteinquadern einer anspruchsvollen Materialität im Gebiet.

▪ **Versickerungsanlagen**

Zur Versickerung von Regenwasser sind die privaten Grünflächen zu mindestens 50 % als längliche Versickerungsmulde anzulegen.

Gleichzeitig ist auf dem Privatgrundstück im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung eine Zisterne zur Nutzung von anfallendem unverschmutzten Regenwassers vorzusehen.

Teil B - 3 Umweltbericht

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Urbanes Gebiet	6.820
Private Grünfläche	405
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	145
Gesamt	7.370

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Fachbeitrag Schall

Teil B - 7 Fachbeitrag Klima

Teil B - 8 Verfahrensvermerke und Satzungstext

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Wasserhaushaltsgesetz

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

Wassergesetz für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert Gesetz vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233)

Bundesimmissionsschutzgesetz

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensablauf und -vermerke zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Sonnenberg-Salbusch Mitte"

1	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Sonnenberg-Salbusch" durch den Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	24.03.2020
1.1	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	16.04.2020
2	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
2.1	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	am	20.10.2020
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung	am	29.10.2020
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	04.11.2020 20.11.2020
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben	vom bis	22.12.2020 22.01.2020
3	Gemeinderatsbeschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	02.03.2021
3.1	Ortsübliche Bekanntmachung	am	04.04.2021
3.2	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis	12.03.2021 12.04.2021
3.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom bis	08.03.2021 12.04.2021
4	Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB		
4.1	Abwägungsentscheidung	am	
4.2	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß 10 Abs. 1 BauGB	am	
4.3	Mitteilung des Prüfergebnisses des Gemeinderats an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am	
5	Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am	

Satzung zum Bebauungsplan sowie zu den örtlichen Bauvorschriften "Sonnenberg-Salbusch Mitte"

Aufgrund

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (GBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

und

§ 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

und

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom den Bebauungsplan "Sonnenberg-Salbusch Mitte" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text vom 15.04.2021
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B	Begründung
B - 1	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
B - 2	Begründung der örtlichen Bauvorschriften
B - 3	Umweltbericht
	Anlagen
B - 4	Kenndaten der Planung
B - 5	Übersichtsplan Geltungsbereich
B - 6	Fachbeitrag Schall
B - 7	Fachbeitrag Klima
B - 8	Verfahrensvermerke und Satzungstext

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwider handelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom wird bestätigt.

Gemeinde Pfinztal

Pfinztal, den

Nicola Bodner, Bürgermeisterin