GEMEINDE PFINZTAL
Ortsteil Berghausen

Bebauungsplan
„Obere Au“, 2. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom Mai 2021

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	gem. § 4 (1) BauGB	vom
Träger öffentlicher Belange		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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Sondergebiet „Pflege und Betreuung“ (SO-PB)– (s. zeichnerischer Teil) sind ausschließlich zulässig:

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Gebäude für Pflege und betreutes Wohnen,
- Wohnungen für Auszubildende und Betreuungskräfte,
- Tageseinrichtungen für betreuungsbedürftige Personen,
- Zugehörige Nebenanlagen innerhalb des festgesetzten Umfangs (Ziffer 4.2).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
nur in untergeordnetem Umfang und nur, soweit der Hauptnutzung dienend:

- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

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

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

2.2 Wandhöhe WH:
Bei Flachdächern ist die **Wandhöhe WH** das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika.
Bei geneigten Dächern ist die **Wandhöhe WH** das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.3 **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.

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

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

3.2 Maßgebende Grundstücksfläche
Die maßgebende Grundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des gesamten privaten Baulands im Geltungsbereich.

3.3 Bauweise

Im Teilbereich A gilt die abweichende Bauweise (a): Gebäudelängen über 50m zulässig. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im Teilbereich B gilt die offene Bauweise (o): Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im Teilbereich C gilt die abweichende Bauweise (a): Gebäude sind als einseitige Grenzbebauung auf der östlichen Grenze zu errichten.

3.4 Überschreitung der Baugrenzen sind zulässig als:

- Terrassen bis zu einer Größe von 15 m² und einer maximalen Tiefe von 3,00 m,
- Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m die Baugrenze überschreiten,
- Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m die Baugrenze überschreiten,

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

4.1 Ebenerdige Garagen bzw. Carports und Stellplätze sind innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 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 und innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Spielplätze.

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

5.1 Bauliche Anlagen und feste Einfriedungen (z.B. Zäune) müssen einen **Gewässerrandstreifen** von mind. 5,00 m zum oberen Böschungsrand der Pfinz einhalten.

5.2 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.

5.3 Außerhalb der festgesetzten Bereiche für **Ein- Ausfahrten** sind keine Grundstückszufahrten möglich mit Ausnahme für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge.

6.0 Grünordnung

6.1 Freianlagengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags

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

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

Unbebaute Grundstückflächen, die nicht zur Erschließung der Gebäude (Wege, Zufahrten) oder für eine andere zulässige Nutzung (Parkplätze etc.) erforderlich sind, sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Je 250 m² Grundstückfläche sind mindestens ein Laubbaum als Hochstamm sowie zwei Sträucher zu pflanzen. Bei der Beschaffung der Bäume und Sträucher sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Bei den Hochstämmen sollten dreimal verpflanzte Exemplare mit einem Stammumfang von 16 -18 cm verwendet werden (3 x v., StU 16 - 18). Die Sträucher sollten mindestens zweimal verpflanzt worden sein und eine Höhe von 60 - 100 cm aufweisen (2 x v., 60 - 100 cm). Eine Liste mit zulässigen Baum- und Straucharten ist den Tabellen unter Hinweise – Ziff.10 zu entnehmen. Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt und zur Neupflanzung

festgesetzten Laubbäume werden auf zu ermittelnde Anzahl je Fläche (je 250 m²/1 Baum) angerechnet. Bei Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze sind die Abstandsregelungen des Nachbarrechtsgesetztes Baden-Württemberg zu beachten. Die Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach dem Bezug der Gebäude freizustellen. Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen mit der gleichen oder einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzenlisten unter Hinweise – Ziff.10 zu ersetzen.

6.3 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 7° sind extensiv (Substratdicke 12 cm) zu begrünen.

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

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ferner sind sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

6.4 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 eingehalten wird 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.

6.5 Befestigung von Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Parkplätze, Zufahrten, Hof- und Platzflächen sind, soweit diese nicht mit Schwerlastverkehr befahren werden oder aus betrieblichen Gründen eine Versiegelung erforderlich ist, mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen beziehungsweise anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster oder begrüntes Rasenpflaster, Rasengittersteinen) herzustellen, sofern andere Rechtsbestimmungen (z.B. Wasserrecht) nicht entgegenstehen.

6.6 Leuchtmittel(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Außenbeleuchtung sind „insektenschonende“ Leuchtmittel als LED mit geringem UV-Anteil zu verwenden. Die Neigung der Leuchten soll dabei 5° über der Horizontalen nicht überschreiten. Ist eine größere Neigung der Leuchten erforderlich, sind zusätzlich Blenden zu installieren, um den Streulichtanteil zu reduzieren.

7.0 Artenschutz

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

Zur Konfliktvermeidung tragen folgende Maßnahmen bei:

- Entfernung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden zwischen Anfang Oktober eines Jahres und Ende Februar des Folgejahres,
- Kontrolle der potenziellen Quartierstrukturen für gebäudebewohnende Fledermausarten,
- Errichtung eines Reptilienschutzzauns parallel zur Sandsteinmauer.

Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im räumlichen Zusammenhang gewahrt:

- Ausbringung von Nisthilfen für den Haussperling, den Hausrotschwanz und die Blaumeise,
- Herstellung von Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Fledermausarten (bei Bedarf).

Für die Umsetzung der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

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

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach Tabellen 7 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen (Anlage 1). Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Tabelle 7 — Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	**Lärm-pegel-bereich**	**„Maßgeblicher Außenlärmpegel“**	**Raumarten**		
			Bettenräume in Kranken-anstalten und Sanatorien	**Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches**	**Büroräume[a] und Ähnliches**
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils		
		dB	dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[b]	50	45
7	VII	> 80	[b]	[b]	50

[a] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

[b] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Außenwohnbereiche, für die im Tageszeitraum Beurteilungspegel von 63 dB(A) oder höher ermittelt wurden, sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Log-

gien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertig Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

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

9.0 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der Dachflächen vorzusehen.

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:

gem. Planeinschrieb im zeichnerischen Teil sind zulässig:
Teilbereich A: Für Hauptgebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 10°.
Teilbereich B: Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 50°.

Für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen und Neigungen zulässig.

Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung unter Ziffer 6.3 wird verwiesen.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung (z.B. Photovoltaik) sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bei Dachneigungen über 10° sind die Photovoltaikanlagen parallel auf oder in der Dachhaut zu integrieren.

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

Der Stellplatznachweis erfolgt gemäß der VwV-Stellplätze.
Bruchzahlen sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind nicht zulässig.

3.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade innerhalb der Erdgeschosszone zulässig; einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 2.00 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

4.0 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

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalt nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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 oder Abbruchmaßnahmen erfolgen, ist der Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlichen Tatbestände betroffen sind.

4 **Geologie**

(Gutachten GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Karlsruhe, 11.06.2018)

Baugrundverhältnisse

Der Baugrund wurde durch 15 Kleinrammbohrungen sowie 15 Rammsondierungen mit der Schweren Rammsonde bis in maximal 6 m Tiefe erkundet. Die Bohransatzpunkthöhen liegen zwischen 128,25 m NHN (BS 1) und 131,55 m NHN (BS 14). Das Gelände weist demnach ein Gefälle von mehr als 3 m auf.

In den Aufschlussbohrungen wurden zunächst Auffüllungen mit Mächtigkeiten von etwa 0,6 m bis 2,8 m erbohrt. Sie bestehen vorwiegend aus bindigen Böden sowie Sand-Kies- Gemischen und sind bereichsweise mit Fremdbestandteilen wie Ziegel- und Betonresten sowie Kohlepartikeln durchsetzt. Unter den Auffüllungen folgen in allen Bohrungen Schluffe und Tone, die bis in etwa 3 m bis > 5 m unter Gelände reichen. Die Schichtstärke der bindigen Böden nimmt von Nord nach Süd zu. Unter den bindigen Böden wurden in allen Bohrungen sandige und schluffige Kiese angetroffen. In einzelnen Bohrungen wurden am Bohrende bei 6 m noch Hangschutt- bzw. Verwitterungsböden des unterlagernden Buntsandsteins aufgeschlossen.

Hydrogeologische Situation

Auf dem Baufeld wird das Grundwasser erheblich durch die unmittelbar an das Grundstück angrenzenden Pfinz beeinflusst. Bei Normalwasserstand ist das Grundwasser für die Baumaßnahme nicht von Belang. Abgesehen von temporären Schichtwasserzutritten ist nicht mit größeren Wassermengen zu rechnen.
Im Hochwasserfall erfolgt jedoch eine Infiltration von der Pfinz und der Grundwasserstand korreliert dann stark mit dem Wasserstand der Pfinz.
Für das Baufeld wird demnach in Anlehnung an den Hochwasserstand im Extremfall ein Bemessungswasserstand von cal HGW = 128,0 m NHN empfohlen. Die Gebäude sind entsprechend gegen drückendes Wasser abzudichten und für Auftrieb zu bemessen.

Weiterhin kann in dem gering durchlässigen Baugrund Niederschlagswasser nicht frei versickern und temporär aufgestaut werden. Erdberührende Bauteile sind daher bis zur jeweiligen Geländeoberkannte gegen drückendes Wasser abzudichten und für Auftrieb zu bemessen oder nach DIN 4095 zu drainieren.

5 Landschaftsschutzgebiet LSG Pfinzgau

Die Bebauung hält einen Mindestabstand von ca. 9 m zum angrenzenden LSG Pfinzgau ein.

6 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung vom 14.10.2019 zur Kampfmittelfreiheit hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben- Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg (KMBD) oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten . Nach unserem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

7 Wasser

Das Baugebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs für ein 100jähriges Hochwasserereignis (HQ100).
Das Baufeld für neue Gebäude liegt nach der aktualisierten Hochwassergefahrenkarte auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Pfinz. Lediglich der unmittelbare nördliche Randstreifen des Grundstücks (tiefster Grundstücksteil) liegt bei einem extremen Hochwasser noch im Überflutungsbereich der Pfinz. Die Einstauhöhe beträgt 128 m NHN.
Grundsätzlich 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 u.U. 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 1.00 cbm 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.

10 Pflanzliste

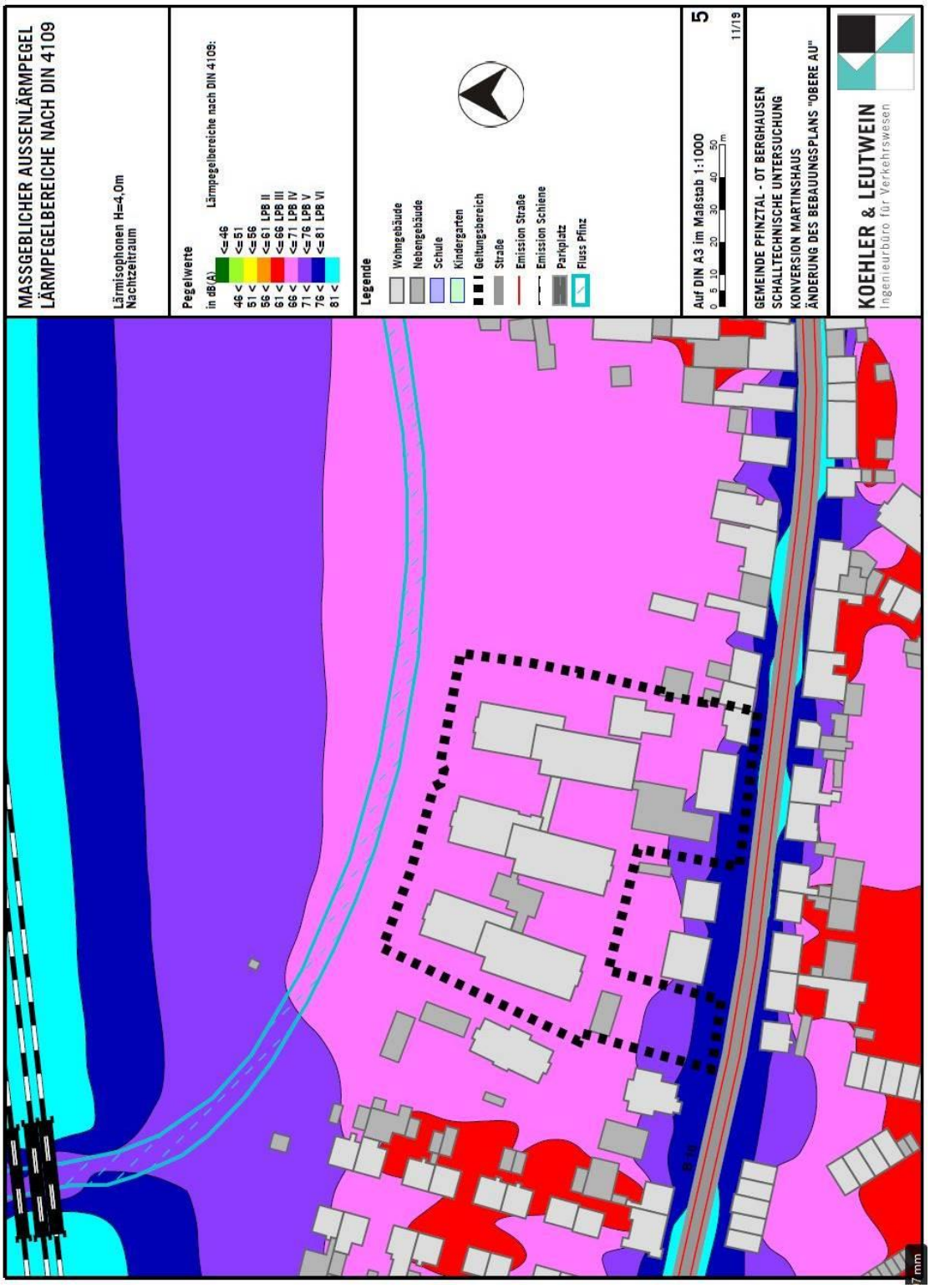
Pflanzliste „Bäume“

Bäume	
Wissenschaftl. Name	**Deutscher Name**
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste "Sträucher"

Sträucher	
Wissenschaftl. Name	**Deutscher Name**
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Anlage 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Der Planbereich umfasst ein ca. 0,91 ha großes, bebautes Quartier im westlichen Ortszentrum des Ortsteils Berghausen der Gemeinde Pfinztal.

Der Badische Landesverein für Innere Mission betreibt in diesem Planbereich in Berghausen bereits die Eingliederungshilfeeinrichtung „Martinshaus" mit 96 stationären Plätzen zur Betreuung von Menschen mit einer geistigen und/oder körperlichen Behinderung. Der Standort liegt zentral in Pfinztal Berghausen mit günstiger Stadtbahnanbindung nach Karlsruhe und Pforzheim. Die Stadtbahnhaltestelle befindet sich in fußläufiger Nähe. Vom Gelände aus, ist der Ortskern von Berghausen in Kürze zu Fuß zu erreichen. Die Landesheimbauverordnung Baden-Württemberg sieht vor, dass stationäre Einrichtungen auch in der Eingliederungshilfe bis 2019 alle Doppelzimmer abbauen müssen. Die Wohngruppen des Martinshauses entsprechen in großen Teilen nicht den Anforderungen der Landesheimbauverordnung. Vor diesem Hintergrund hat der Badische Landesverein im bereits am 18. Januar 2016 bei der zuständigen Heimaufsichtsbehörde eine zeitlich befristete Befreiung von oben genannten Anforderungen der Landesheimbauverordnung beantragt. Dieser befristeten Befreiung von den Anforderungen hat die Heimaufsichtsbehörde des Landkreises Karlsruhe unter Auflagen zugestimmt. Die Zustimmung sieht, während eines Übergangszeitraumes von zehn Jahren, eine sukzessive Umsetzung der baulichen Anforderungen der Landesheimbauverordnung vor. Da es nicht möglich ist, den Gebäudebestand an die Vorgaben der Landesheimbauverordnung anzupassen, muss ein Großteil der Gebäude abgerissen und neu aufgebaut werden.

Das Vorhaben steht hinsichtlich der Nutzung und in Bezug auf die städtebauliche Konzeption in Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Allerdings liegt das Vorhaben im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist auf dieser Grundlage nicht genehmigungsfähig. Nach Prüfung des Bauantrages wurde vom Landratsamt Karlsruhe festgestellt, dass das geplante Bauvorhaben hinsichtlich folgender Punkte nicht dem Bebauungsplan "Obere Au", 1. Änderung" entspricht:

1. Bauweise (der geplante Gebäudekomplex stellt keine "Hausgruppe" dar),
2. überbaubare Grundstücksfläche (Überschreitung mit nicht untergeordneten Bauteilen auf der Westseite (Holzpelletkessel) und mit einem nicht untergeordneten Gebäudeteil auf der Ostseite),
3. Dachform in Zone 2 (Walmdach statt Satteldach) und in Zone 3 (Flachdach statt Walmdach),
4. die Grundflächenzahl wird geringfügig überschritten.

Mit der abweichenden Bauweise wird ein Grundzug der Planung berührt, so dass eine Befreiung nicht möglich ist. Damit ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig um das geplante Vorhaben zu realisieren.

Die Neuplanung berücksichtigt nachbarliche Belange, insbesondere mit den festgesetzten Baugrenzen werden größtenteils Abstände über das erforderliche Maß der Landesbauordnung (LBO) eingehalten. Die angestrebte Nutzung entspricht dem Bestand und ist somit gegenüber angrenzenden Wohnnutzungen als verträglich einzustufen.

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

2 Lage des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten

Das ca. 9.100 m² große Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: 2938, 2940, 59 und 60. Das Plangebiet liegt im westlichen Ortszentrum von Berghausen zwischen der Karlsruher Straße/ B 10 und der Pfinz (Pfinzkanal). Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Karlsruher Straße/ B 10.

Angrenzende Bereiche sind nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen und im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt. Die umgebende Bebauung wird geprägt von überwiegend 1½- bis 3½- geschossigen Wohnhäusern mit vorwiegend geneigten Dächern. Das bestehende 3- geschossige Gebäude der Pflegeeinrichtung „Martinshaus“ hat ein Flachdach.

Das Vorhabengrundstück fällt topografisch in nördliche Richtung zur Pfinz ab. Der Höhenunterschied zwischen der Karlsruher Straße und dem Weg an der Pfinz beträgt z.T. ca. 5 – 6 m. Das Areal ist zu großen Teilen versiegelt und weist in nur geringfügigem Umfang Gehölzbestände auf.

3 Rechtlicher Bestand

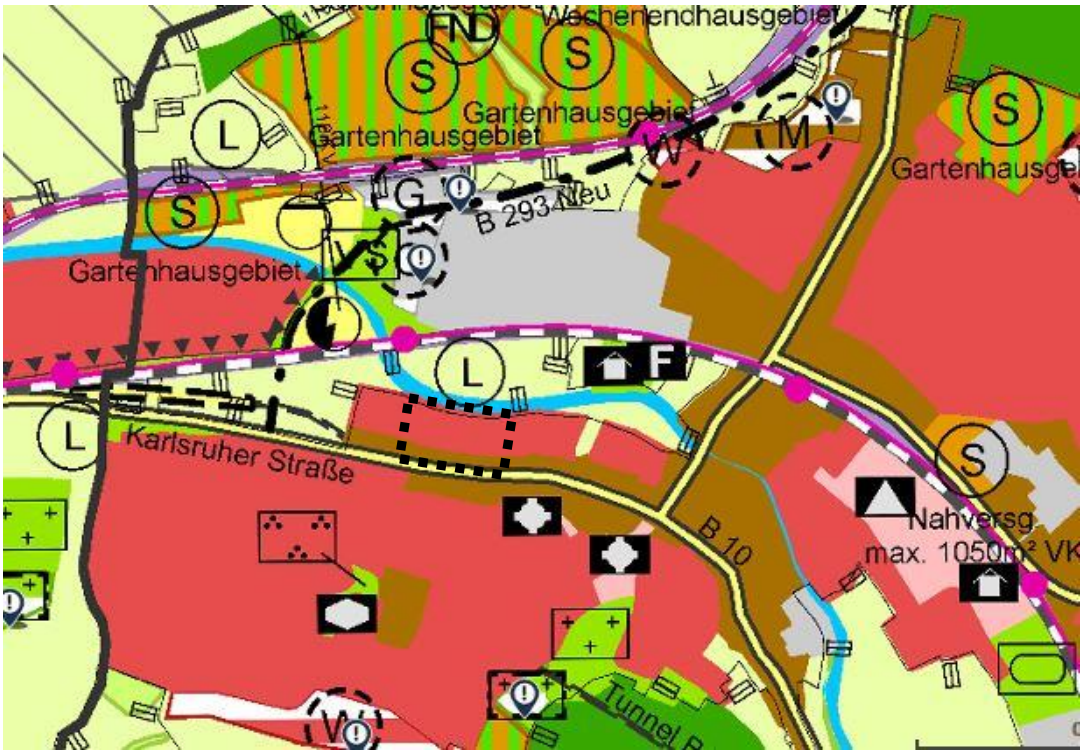
Die bereits mit einer Pflegeeinrichtung genutzte Bereich liegt im Bebauungsplan „Obere Au“ (Inkrafttreten 07.03.1975) bzw. „Obere Au“, 1. Änderung (Inkrafttreten 22.07.2010). Dieser grenzt nördlich direkt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG Pfinzgau, geänderte Gebietsverordnung vom 04.10.2012).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Obere Au“, 2. Änderung werden die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich ersetzt.

4 Flächennutzungsplan

Das künftige Sondergebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der geplanten Festsetzung eines Sondergebiets ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13a erfolgt die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010, 4. Änderung, des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe

5 Vorhabenbeschreibung (Konversion „Martinshaus“)

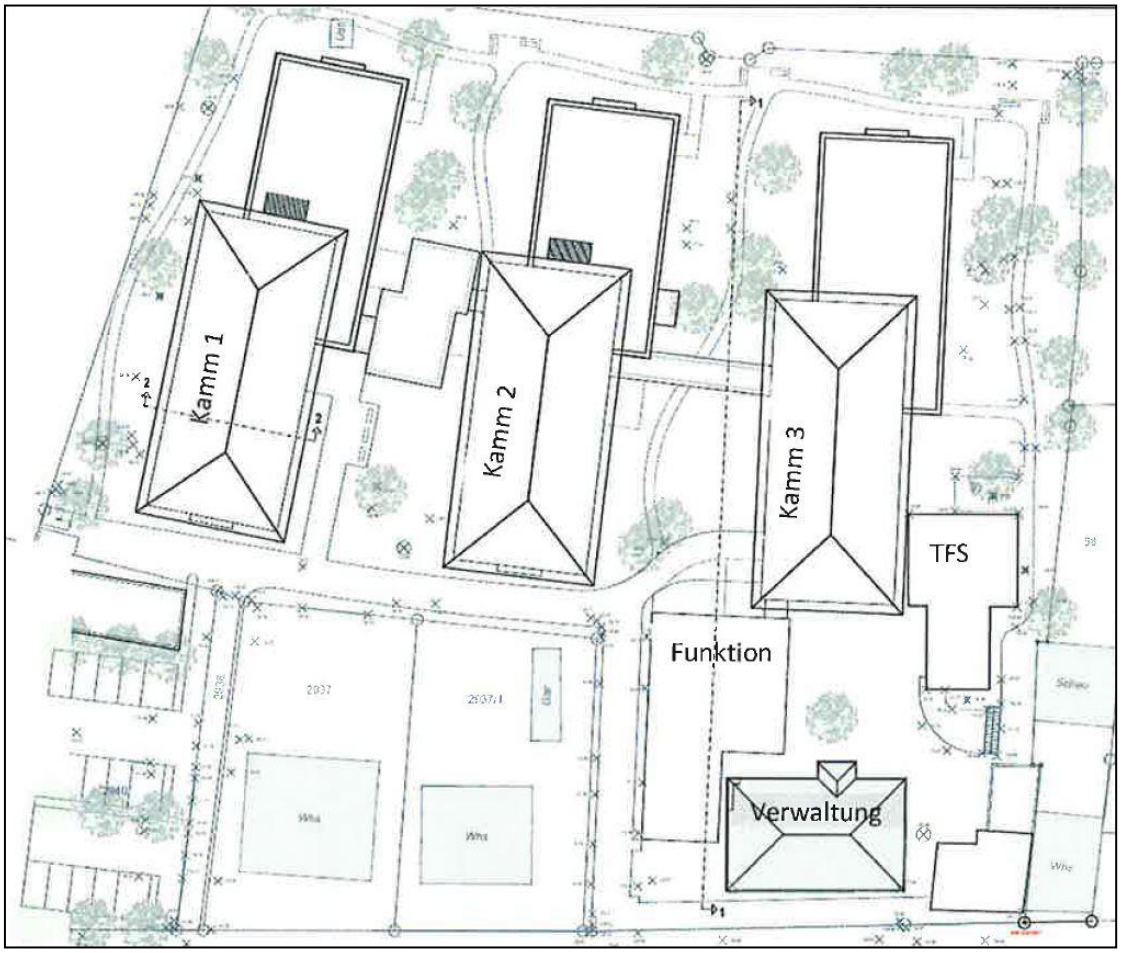
Die derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner des Martinshauses bleiben während der Baumaßnahmen größtenteils auf dem Gelände. Ca. 40 Bewohnerinnen ziehen in dezentrale Wohngruppen in der Region um.

Es sind zwei Bauabschnitte geplant:

1. Bauabschnitt (Interimslösung)
- Abbruch westlicher Teil des Martinshauses,
- Errichtung Kamm 1und Umzug der verblieben Bewohner des Martinshauses in Kamm 1,
- Abbruch restliche Bestandsgebäude - bis auf das Vorderhaus und die Tagesförderstätte.

2. Bauabschnitt (Endausbau)
- Errichtung Kamm 2, Kamm 3,
- Errichtung eines Verbindungsgebäudes zwischen Kamm 1und Kamm 2,
- Errichtung eines Funktionsgebäudes mit Großküche und Saal
- Umzug der Martinshausbewohner aus Kamm 1 in Kamm 2 und Kamm 3,
- Umzug der bereits bestehenden Seniorenbetreuung aus dem Vorderhaus in Kamm 3
- Neubelegung von Kamm 1 mit Altenhilfe und Kamm 2 (nur Ebene -1) mit Junger Pflege

Aus nachfolgendem Lageplan geht die Verteilung der Baukörper über das Gelände hervor:



Gesamtübersicht

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 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne UVP-Vorprüfung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Der Schwellenwert berechnet sich bei bestehenden Gebieten ausschließlich auf die zusätzlich möglichen neu überbaubare Bereiche, d.h. bisher überbaubare Bestandsflächen bleiben davon ausgenommen. Abweichungen vom Flächennutzungsplan (FNP) sind im Verfahren nach § 13a BauGB lediglich zu berichtigen.

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

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

7 Umweltprüfung

7.1 Artenschutzrechtliche Prüfung und naturschutzfachliche Maßnahmen

Das Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung. Das Gebiet ist bereits baulich genutzt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros SPANG. FISCHER. NATZSCHKA. GmbH, Wiesloch vom Oktober 2019 kommt zum Ergebnis:

Im Rahmen der Prüfung wurden Konflikte bei der Umsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mauereidechse, der Blaumeise, des Haussperlings und des Hausrotschwanzes sowie hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit gebäudebewohnender Fledermausarten festgestellt.
Es sind daher Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

Die Konfliktvermeidung wird durch folgende Maßnahme gesichert:

- Bauzeiten- und Ausführungsbeschränkung bezüglich der Durchführung von Rodungs- und Abrissarbeiten,
- Kontrolle der potenziellen Quartierstrukturen für gebäudebewohnende Fledermausarten,
- Errichtung eines Reptilienschutzzauns parallel zur Sandsteinmauer.

Zur Sicherung der ökologischen Funktionen vom Vorhaben betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Arten und europäischer Brutvogelarten im räumlichen Zusammenhang ist die Durchführung folgender vorgezogener Ausgleichsmaß- nahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich:

- Ausbringung von Nisthilfen für den Haussperling, den Hausrotschwanz und die Blaumeise,
- Herstellung von Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Fledermausarten (bei Bedarf).

Die Umsetzung der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen er- folgt mit ökologischer Baubegleitung.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG treten unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich nicht ein. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

7.2 Hochwasserschutz

Teile des Planungsgebiets liegen im Bereich des HQExtrem. Dies wird bei der Bebauung berücksichtigt (s. Hinweise Ziff.7). Lediglich der unmittelbare nördliche Randstreifen des Grundstücks (tiefster Grundstücksteil) liegt bei einem extremen Hochwasser noch im Überflutungsbereich der Pfinz. Die Einstauhöhe beträgt 128 m NHN. Dieser Bereich wird baulich nicht genutzt.

7.3 Klima

Von einer erheblichen Verschlechterung der kleinklimatischen Bedingungen ist nicht auszugehen. Der vorhandene Gebäudebestand wird im Wesentlichen nur ersetzt. Die Neuausrichtung der Gebäude in einer zur Pfinz geöffneten „Kammstruktur“ verbesset sogar die Durchlässigkeit in Richtung Karlsruher Straße.
Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Landschaftsbild und die Erholungsunktion sind größtenteils gering.
Minimiert werden negative Effekte zusätzlich durch die Pflanzung von Bäumen, die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen und die Anlage einer Dachbegrünung.
Insgesamt werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Als zusätzliche Maßnahme erfolgt im Plangebiet die Festsetzung zu technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB). Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der Dachflächen (z.B. Photovoltaik) vorzusehen.

7.4 Immissionsschutz / Emissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung des IB Koehler & Leutwein, Karlsruhe, vom November 2019 kommt zusammenfassend zum Ergebnis:

Im Rahmen des Bebauungsplans „Obere Au“ in Pfinztal-Berghausen wurde für die Erweiterung eines Pflegezentrums unter Berücksichtigung des Straßenverkehrs-, Schienenverkehrs- und des Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt.

Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltender Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), TA-Lärm und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden für die neu geplante Bebauung durch Verkehrslärm im Tages- und Nachtzeitraum zum Teil deutlich überschritten. Lärmschutzmaßnahmen diesbezüglich sind daher für die geplante Bebauung erforderlich. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der städtebaulichen Situation nicht möglich sind, ist die Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

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

Durch die als Gewerbelärm zu wertenden Geräusche auf den Betriebsflächen, wie z. B. auch durch Anlieferungen oder Parkplatzverkehr entstehen bei den berücksichtigten Ansätzen im Umfeld Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte im Tages- und Nachtzeitraum. Dabei ist (im Rahmen des Genehmigungsverfahrens) sicherzustellen, dass im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) keine Anlieferungen oder eine höhere Frequenz von Stellplatzwechseln stattfinden.

Mit der Festsetzung und Ausführung der genannten Maßnahmen stehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht dem Bauvorhaben keine Bedenken entgegen.

Abwägung bezügl. aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen:

- Aktiven Lärmschutzmaßnahme: Diese sind zum einen aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht, zum anderen ist auch die schalltechnische Wirksamkeit in den oberen Geschossen nur in geringem Umfang zu erwarten.
- Es sind passive Lärmschutzmaßnahmen möglich.
- Eine entsprechende Planung bei der Nutzungsverteilung und Grundrissorientierung kann Aufenthalts- bzw. Schlafnutzungen zu den Lärmemittenten hingerichteten Fassaden in möglichst geringem Umfang vorsehen oder bei der Auswahl der Außenbauteile und Fenster eine entsprechende Schalldämmung berücksichtigen.

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.

Konzept zur Niederschlags-/Abwasserbeseitigung

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

Die gutachterliche Stellungnahme des Büros GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Karlsruhe vom 23.09.2019 zur Versickerungsfähigkeit des Baugrunds kommt zusammenfassend zum Ergebnis:

Die anstehenden bindigen Böden sind demnach nicht für eine wirtschaftliche Versickerung von Oberflächenwasser geeignet.
Unterhalb der bindigen Deckschicht folgen sandige Kiese mit zumeist geringen Feinkornanteilen. Die Kiese sind ausreichend durchlässig für die Versickerung von Oberflächenwasser.
Für eine Versickerung in den Kiesen sind die überlagernden bindigen Böden entweder vollflächig zu entfernen oder lokal bis zum Erreichen der Kiese mittels sog. Sickertaschen oder Sickerstreifen zu durchstoßen und diese mit Filterkies (z. B. Kies-Sandgemisch der Körnung 0/32 mm mit Feinkornanteilen < 2 %) zu verfüllen.

Energetisches Konzept
Das Energieversorgungskonzept sieht wie folgt aus:

1) Heizzentrale in Kamm 1 bestehend aus Pelletkessel zur Grundlastdeckung, Gasbrennwertkessel zur Abdeckung der Spitzenlasten.
2) kleines Nahwärmenetz auf unserem Grundstück zur Weiterleitung der Wärme an die anderen Gebäude, die in einem 2. BA errichtet werden sollen.
3) auf den Dächern von Kamm 1, Kamm 2 und Kamm 3 vollflächige Belegung der Walmdächer mit PV Modulen und Einbau von Batteriespeichern zur Stromerzeugung (vorrangig für den Eigenverbrauch).

Gebaut und betreut wird die Anlage von den Stadtwerken Bruchsal (EWB) im Rahmen eines Energieliefercontractings.

Zusammen mit der sehr gut gedämmten Gebäudehülle wird ein KFW Energieeffizienzhausstandard 40+ für die einzelnen Gebäude erreicht.

9 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind keine bekannt. Der Bereich ist bebaut bzw. baulich genutzt.

Geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten, GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Karlsruhe vom 11.06.2018:

Zur Überprüfung des Baugrundes auf Schadstoffbelastungen wurden chemisch-analytische Laboruntersuchungen durchgeführt. Bei Überschreitungen der Z0-Werte ist Aushubmaterial im Allgemeinen nicht mehr frei verwertbar und es entstehen Mehrkosten, falls das betreffende Material nicht vor Ort verwertet werden kann bzw. darf.
Überschreitungen von Prüfwerten aus der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden – Mensch, Wohngebiete, wurden in keiner der untersuchten Proben festgestellt, so dass keine Gefährdung so genannter Schutzgüter (Mensch, Nutzpflanze, Grundwasser) zu erkennen ist.

Aus altlastenrechtlicher Sicht ist somit kein weiterer Handlungsbedarf zu erkennen.

Damit ist auch der Verbleib oder die örtliche Umlagerung (Wiedereinbau) der untersuchten Bodenmaterialien aus umwelttechnischer Sicht möglich.

Eine Luftbildauswertung vom 14.10.2019 zur Kampfmittelfreiheit hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben- Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben (s. Hinweise Ziff.6).

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Fall werden mit einem Sondergebiet 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.

Im Sondergebiet „Pflege und Betreuung“ (SO-PB)– (s. zeichnerischer Teil) sind ausschließlich zulässig:

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Gebäude für Pflege und betreutes Wohnen,
- Wohnungen für Auszubildende und Betreuungskräfte,
- Tageseinrichtungen für betreuungsbedürftige Personen,
- Zugehörige Nebenanlagen innerhalb des festgesetzten Umfangs (Ziffer 4.2).

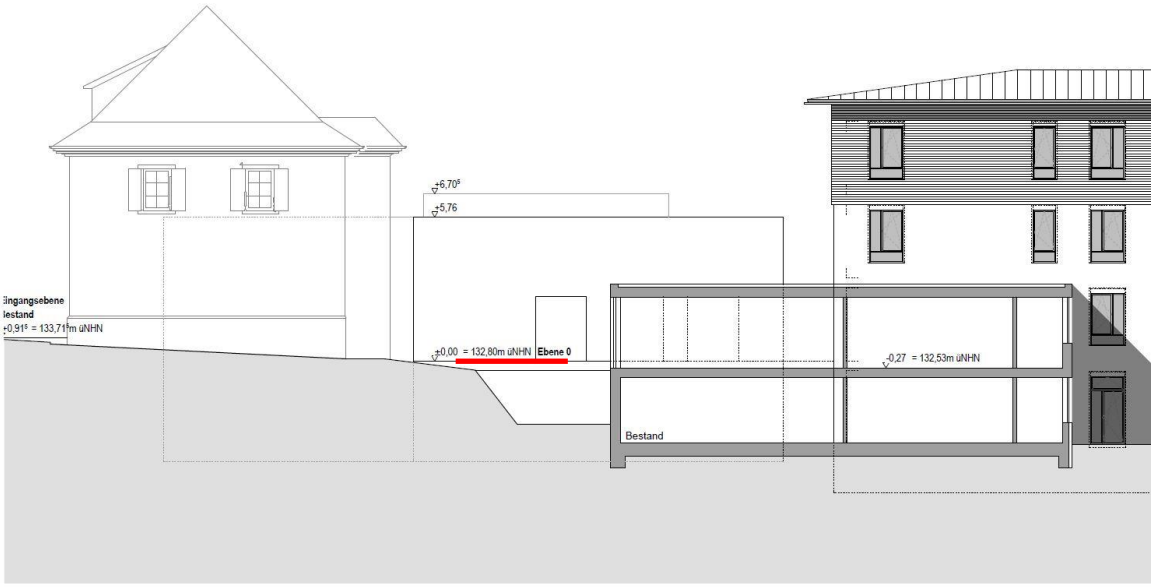
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
nur in untergeordnetem Umfang und nur, soweit der Hauptnutzung dienend:

- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe (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 mögliche Obergrenzen der BauNVO nicht überschritten (bei einem Sondergebiet wären hier sogar 0,8 denkbar). Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten) erhöht werden.
Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhen wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Die festgesetzte BZH mit NHN+132,80 m ergibt sich durch den Anschluss an den Bestand des Gebäudes Karlsruher Straße 37 und der Fußbodenhöhe des künftigen Funktions-/Versorgungsgebäudes (Küche etc.).
Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika bzw. der Dachhaut auf der Traufseite bei geneigten Dächern. 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.

Das tatsächliche Erscheinungsbild der rückwärtigen Bebauung kann dadurch ca. 4,5 m höher sein, da die BZH nur ein absoluter Wert als Bezug für die Wandhöhe ist (z.B. festgesetzte WH 7,2 m, tatsächliche Wandhöhe über Gelände im rückwärtigen Bereich zur Pfinz ca. 11,5 m).



Teilansicht Ost zur Karlsruher Straße



Teilansicht Ost Richtung Pfinz

10.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

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

Im Teilbereich A wird zur Umsetzung des geplanten Vorhabens "Pflege und Betreuung" 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. bei einem Seniorenwohnheim dadurch, dass die Wohngruppen jeweils seitlich an der zentralen Erschließung und den Gemeinschaftsbereichen angedockt sind. In der offenen Bauweise (o) im Teilbereich B sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

In jedem Fall sind die erforderlichen Abstände nach der LBO einzuhalten (i.d.R. 0,125 x WH im Sondergebiet).
Im Teilbereich C gilt die abweichende Bauweise (a): Gebäude sind als einseitige Grenzbebauung auf der östlichen Grenze zu errichten. Die Festsetzung erfolgt mit Ziel der Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten (vorh. einseitige Grenzbebauung).

Überschreitung der Baugrenzen sind zulässig als**:**

- **Terrassen** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 15 m² und einer maximalen Tiefe von 3,00 m zulässig.
- **Untergeordnete Bauteile** wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m die Baugrenze überschreiten.
- **Vorbauten** wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m die Baugrenze überschreiten.

Diese Regelung leitet sich z.T. aus den Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) zur Zulässigkeit von Bauteilen in der Abstandsfläche ab.

Ermittlung der zulässigen Grundfläche: Auch bei der Abgrenzung zum unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung gilt, dass die GRZ bzw. Grundfläche über die gesamte im Geltungsbereich liegende anrechenbare Grundstücksflächen zu berechnen ist und nicht nur über den Teil des Baugrundstücks der z.B. im jeweiligen Teilbereich A bzw. B und C liegt.

10.4 Garagen bzw. Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Notwendige Stellplätze, Garagen bzw. Carports sind nur und innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.
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 bzw. dafür festgesetzte Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind (Kinder-)Spielplätze.

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

Entlang der Pfinz ist der 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 Pfinz 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.
Außer im Bereich der festgesetzten Ein- Ausfahrten sind zur Karlsruher Straße aus Gründen der Sicherheit des fließenden Verkehrs keine Grundstückszufahrten möglich mit Ausnahme für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge.

10.6 Grünordnung

Im Bauantragsverfahren ist der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein „Freianlagengestaltungsplan“ (M 1:200) vorzulegen, der die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen sowie artenschutzfachlichen Maßnahmen darstellt und nachweist.
Die Festsetzungen zum Baumerhalt und Pflanzgebote sichern die erwünschte Pflanzenqualität und Nachhaltigkeit (Pflege und Nachpflanzung bei Verlust).

Dächer sind bis zu einer Dachneigung einschl. 7° 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. Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ferner sind sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken, damit diese nicht zu sehr nach außen in Erscheinung treten.

10.7 Leuchtmittel

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

10.8 Artenschutz

Aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen die im Bebauungsplan festgesetzt werden (s. Begründung Ziffer 7.1).

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dächer und Dachdeckungen

Die zulässigen Dachformen und Neigungen werden differenziert: Im Teilbereich A sind Dächer mit Dachneigungen bis max. 10° bzw. zulässig. Im Teilbereich B (Bestand an der Karlsruher Straße) sollen aus städtebaulichen Gründen die bestehenden Dachformen und Neigungen (bis 50°) weiter möglich sein.
Andere Dachformen sind für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen zulässig.
Die zulässigen Dachformen gelten in Verbindung mit Festsetzungen zur Extensivbegrünung (s. Begründung Ziffer 6.3).
Anlagen zur Solarenergiegewinnung (z.B. Photovoltaik) sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und werden als Beitrag zur Nutzung regenerativer Energie ausdrücklich empfohlen. Bei Dachneigungen über 10° sind die Photovoltaikanlagen parallel auf oder in der Dachhaut zu integrieren.

11.2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

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

11.3 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 geringen Umfang zugelassen.

11.4 Einfriedungen

Zur Sicherung einer entsprechenden Freiraumqualität des 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.

12 Kosten und Auswirkungen der Planung

Sofern erforderlich erfolgen entsprechende Regelungen zu Kosten und Durchführung des Vorhaben in einem städtebaulichen Vertrag der zwischen Vorhabenträger und Gemeinde vor Satzungsbeschluss gefasst werden muss.

Pfinztal, den ……

……..
Nicola Bodner
Bürgermeisterin