

# GEMEINDE PFINTAL

## Ortsteil Berghausen

**Bebauungsplan**  
"Am Bahnhofplatz"  
**mit örtlichen Bauvorschriften**

Entwurf  
Fassung vom Juli 2021

**Planverfasser:**



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

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 24.07.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am 02.08.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom 12.02.2021
Offenlagebeschluss		am 23.03.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am 31.03.2021
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom 12.04.201
		Bis 12.05.2021
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom 12.04.201
		Bis 12.05.2021
Abwägung 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 rechtskräftigen Fassungen.**

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

Es werden entsprechend dem Planeintrag folgende Nutzungen festgesetzt:

#### 1.1 Urbanes Gebiet (MU1 und MU2) gemäß § 6a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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:

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

Im Erdgeschoss ist an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig. Ab dem 1. Obergeschoss sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.

#### 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig und nicht Teil des Bebauungsplans sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

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

### **2.1 Wandhöhe:**

Die Wandhöhe WH wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt.

### **2.2 Maximale Gebäudehöhe GH:**

Die maximale Gebäudehöhe GH wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt.

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

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

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ kann ausnahmsweise überschritten werden, wenn im Bestand auf dem Grundstück schon eine Überschreitung vorhanden ist und die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche eingehalten wird.

### **3.2 Maßgebende Grundstücksfläche**

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

### **3.3 Bauweise gemäß Planeintrag**

Offene Bauweise (o): Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Geschlossene Bauweise (g): Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

### **3.4 Überschreitung der Baugrenzen sind ausnahmsweise zulässig als:**

- Terrassen bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> 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 Garagen bzw. Carports und Stellplätze** sind auch außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

### **4.2 Sonst. Nebenanlagen** gem. § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

## **5.0 Begrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und Freihaltung von Sichtfeldern (§ 9 (1) Nrn. 10+11 BauGB)**

### **5.1** In Ein- und Ausfahrtsbereichen sind **Sichtfelder** zwischen einer Höhe von 0,70 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

## **6.0 Grünordnung**

### **6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (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.

## 6.2 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.

Bei Bauarbeiten sind die Bäume und der Wurzelbereich durch stabile Schutzzäune aus Holz und Stammschutzmaßnahmen zu schützen – siehe: DIN 18920 Schutz von Bäumen bei Bauarbeiten eingehalten wird sowie die RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Bauarbeiten.

Beschädigte oder abgängige 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.

## 7.0 Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind für Räume mit Aufenthalts- oder Schlafnutzungen Lüftungsanlagen mit keinem oder nur geringem Eigengeräusch vorzusehen.

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

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsräumen, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>a</sup> 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

<sup>a</sup> 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.

<sup>b</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Für Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in

den Wohnungen zugehörige Außenwohnbereiche Tagespegel > 62 dB(A) nicht erreicht werden. Für Wintergärten und verglaste Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen. Die beschriebenen Maßnahmen gelten dabei nur für Gebäude, bei denen Änderungen im Rahmen von Baugenehmigungen o. ä. vorgenommen werden.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

## Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

**Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses rechtskräftigen Fassungen.**

### In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 3.0 Werbeanlagen

##### 3.1 Urbanes Gebiet (MU 1 und MU 2) Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe

Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden bis 10% der Fassadenfläche bzw. max. 8,0 m<sup>2</sup> zulässig.

**Schrift- und Werbeträger** die senkrecht zur Wand angebracht werden, dürfen eine Ausladung von 1,0 m und eine Fläche von 2,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die maximale Höhe darf 5,0 m, gemessen ab der angrenzenden GOK (Geländeoberkante = Gehweg- oder Straßenoberkante), nicht überschreiten. Zwischen GOK und UK (Unterkante) Ausleger ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten (Lichtraumprofil).

Werbung aus **selbstleuchtenden, hinterleuchteten oder auf die Fassade aufgemalte Einzelbuchstaben**: Diese dürfen maximal 0,15 m auftragen und eine Höhe von maximal 0,70 m nicht überschreiten. Bei mehrgeschossigen Gebäuden im EG Bereich und bis zur Unterkante der Fensterbrüstung des 1. OG anzubringen. Die maximale Höhe darf 5,0 m, gemessen ab der angrenzenden GOK, nicht überschreiten.

##### 3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)

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 m<sup>2</sup> und in der Summe eine Gesamtfläche von 2.00 m<sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten.

##### 3.3 Allgemein (MU und WA)

Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

## 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 Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### 3 **Artenschutz**

Zur Konfliktvermeidung tragen folgende Maßnahmen bei:

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

Sollten außerhalb diesen Zeitraums Rodungen oder Abbruchmaßnahmen erfolgen, ist der Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlichen Tatbestände betroffen sind. Es wird auch auf Ziffer 7 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

### 4 **Geologie, Hydrogeologische Situation**

Die Grundwasserabstände im Bereich bewegen sich bei ca. 3,9 m bis 4,8 m unter der Geländeoberkante (Ingenieurgesellschaft Kärcher, Weingarten im Mai 2016).

Bezügl. der geologischen, hydrogeologischen Situation und der Gründung wird ein entsprechendes ingenieurtechnisches Gutachten empfohlen.

### 5 **Kampfmittel**

Vor Beginn von Erkundungs- und Bauarbeiten wird eine Kampfmittelerkundung empfohlen.

### 6 **Hochwasser**

Das Baugebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs für ein 100jähriges Hochwasserereignis (HQ100) und auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Pfinz.

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.

## 7 Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken ortsnah versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 57 (1) WHG darf eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser (Direkteinleitung) ins Gewässer nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist.

In der Regel wird Niederschlagswasser schadlos beseitigt, wenn es oberirdisch flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Vor einer ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden. Die Einleitung sollte beispielsweise über bewachsene Gräben oder gepuffert über Mulden erfolgen. Wir bitten um Beachtung unseres Informationsschreibens zur „Nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen einer Bebauungsplanung“ vom 21.07.2020.

### Zisternen zur Regenwassersammlung

Zur Regenwassersammlung werden Zisternen mit einem Mindestvolumen von 1.00 cbm empfohlen.

## 8 Industrieabwasser

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 Bau-recht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen. 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 auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen gestellt.

## 9 Normen

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

## 10 Anlagen zur Solarenergiegewinnung (z.B. Photovoltaik)

Anlagen zur Solarenergiegewinnung werden als Beitrag zur Nutzung regenerativer Energie ausdrücklich empfohlen.

## 11 Pflanzliste

Pflanzliste „Bäume“

Bäume	
Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche

<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>10Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

## Pflanzliste "Sträucher"

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

## 12 Bestandleitungen

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sowie innerhalb des Plangebiets sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

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, NB Anschluss Netzthemen Email: NB Anschluss Netzthemen@netze-suedwest.de Tel. Nr.: 07243 3427-272 rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden.

Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen. Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlagungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leistungsfähige Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung 1 § 1023 BGBI.

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt. Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 [M]. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

Das Plangebiet ist bereits mit elektrischer Energie versorgt. Über den weiteren Anschluss und Umfang des zu errichtenden Netzes kann erst eine Aussage getroffen werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf hierzu bekannt ist. Die elektrische Versagung kann derzeit aus dem bestehenden Niederspannungsnetz erfolgen Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein um alles Erforderliche abzusprechen, Den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung erreichen Sie wie folgt, H. Ruf unter der Rufnummer 07243 /180-372, sobald unsere Projektierung hierzu abgeschlossen ist, werden wir Sie kontaktieren. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden

### **13 Löschwasser**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind.48 m<sup>3</sup> / 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 ist die DIN EN 14339 zu beachten 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 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten..

## Begründung zum Bebauungsplan

### 1 Planerfordernis

Der Planbereich umfasst einen ca. 4,03 ha großen, bebauten zentralen Bereich im Ortszentrum des Ortsteils Berghausen der Gemeinde Pfinztal.

Der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal hat am 24.07.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Am Bahnhofsplatz“, OT Berghausen aufzustellen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB).

12

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, den bestehenden Ortskern in unmittelbarer Bahnhofsnähe zu entwickeln/stärken und mit zentralen Funktionen anzureichern.

Zur Sicherung der Planung und der genannten Ziele wurde auch eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen, welche am 03.08.2018 in Kraft getreten ist.

Da das Bebauungsplanverfahren bis zum Ablauf der Veränderungssperre noch nicht abgeschlossen war, jedoch weiter das Bedürfnis nach Sicherung der Planung bestand, wurde die Veränderungssperre am 24.07.2020 gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert.

Aufgrund besonderer Umstände im Planverfahren (unter anderem Verzögerungen durch die Corona-Pandemie), wurde die Veränderungssperre am 16.07.2021 gemäß § 17 Abs. 2 BauGB nochmals um einen Zeitraum von vier Monaten verlängert.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

### 2 Lage des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 4,03 ha. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Wöschbacher Straße im Norden, das Areal des Bildungszentrums im Osten, die Selmnitzstraße bzw. die Pfinz im Süden sowie die B293 im Westen.

Für die Abgrenzung ist der Geltungsbereich aus dem Lageplan in der Fassung vom März 2021 maßgeblich.

Der zur Überplanung vorgesehene Bereich, historisch als „Mitteldorf“ bezeichnet, liegt am nördlichen Rand des historischen Ortskerns von Berghausen.

Historisch ist das Gebiet geprägt von einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der dort ehemals verlaufenden Landstraßen nach Jöhlingen im Norden und Wöschbach im Nordwesten, die jeweils an der Kreuzung am Gasthaus Adler ihren Ausgangspunkt hatten.

Im Süden begrenzt die Pfinz und die Pfinzbrücke das Plangebiet. Im Norden die Eisenbahnlinie Ka-PF, im Westen die derzeitige B\_293 Trasse und im Osten das Bildungszentrum Berghausen.

Durch die Beseitigung der Bahnübergänge und dem Bau der Unterführung Ende der 70er Jahre wurde das Plangebiet, welches früher ein wichtiger Dreh- und Angelpunkt der örtlichen Infrastruktur (Bahnhof Berghausen) war, von seiner Funktion entbunden und damit einher ging auch eine Veränderung der städtebaulichen Struktur vom ehemaligen Versorgungszentrum und Knotenpunkt des überörtlichen Verkehrs hin zu einem Wohnquartier mit Gastronomie, Nahversorgung, Ärzten und Handwerksbetrieben.

Der Wandel im Quartier nach Fertigstellung der Brückenbauwerke wurde im Rahmen der Dorfsanierung in den 80er Jahren mit einer aufwändigen Straßenraumgestaltung und der Neugestaltung des Bahnhofsplatzes unterstützt.

Die Maßnahmen der Dorfsanierung sollten zu einer Stärkung und Stabilisierung des Quartiers führen. Die damaligen Ziele der Dorfentwicklung haben sich im Wesentlichen nicht geändert.

Mittlerweile ist die Gemeinde als Modellkommune in das Förderprogramm „Ortsmitte barrierefrei gestalten“ aufgenommen worden (Spätjahr 2020). Schwerpunkt ist u. a. die Konkretisierung weiterer städtebaulicher Rahmenbedingungen (Grün, Möblierung, Aufenthaltsqualität).

Der Planbereich ist zu großen Teilen versiegelt und weist in nur geringen Umfang Bäume und Gehölzbestände auf. Die vorhandenen Hausgärten sollen auch weiterhin von einer Bebauung freigehalten werden.

### 3 **Rechtlicher Bestand**

Das Plangebiet ist nicht qualifiziert überplant. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgt im Innenbereich bisher gem. § 34 BauGB („Einfügen“). Weil nicht immer nur die unmittelbare Nachbarschaft siedlungsprägend ist und der Bestand oft nicht gänzlich homogen ist, ist es für den Bauherrn oft nicht klar, was genehmigungsfähig ist, und was sich nicht einfügt. Deshalb wird das Bestandsgebiet überplant, um durch die Festsetzungen des Bebauungsplans einheitliche und nachvollziehbare Regeln aufzustellen, die den Planungszielen der Stadt entsprechen und leichter nachvollzogen werden können.

### 4 **Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen FNP des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe NVK als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der auch künftig geltenden Festsetzung als Urbanes Gebiet MU bzw. Allgemeines Wohngebiet WA, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Ansonsten wäre im Verfahren gem. § 13a BauGB der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen und die Öffentlichkeit darüber zu informieren.

### 5 **Städtebauliche Ziele**

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bebaut und heterogen genutzt.

- Um die städtebauliche Struktur (Verhinderung des Trading-Down Effekt) zu sichern soll nun das Plangebiet über die Bauleitplanung eine rechtliche Absicherung erhalten.
- Die Fußläufige und Radwegeverbindung von Unter – und Oberdorf an das bestehende Versorgungszentrum im TIPP-Areal an der Wöschbacher Straße erfolgt über die Unterführung am Bahnhofsplatz sowie über die Rampen und Treppen der B\_293 Unterführung. Ebenso umgekehrt die Anbindung des Wohngebiets Schleichling Rohräcker Ebene und Jöhlinger Str. an das Schulzentrum und die Kindertagesstätte.
- Diese bestehenden Verkehrsbauwerke der 70er und 80er Jahre sind nicht mehr zeitgemäß. Die Benutzung für Radfahrer und Fußgänger ist wegen z. T. fehlender Barrierefreiheit extrem benutzerfeindlich. Bestehende Rampenneigungen entlang der Treppen sind zu steil für Kinderwägen, Behinderte und Radfahrer.
- Im Rahmen des Projekts Pfinztal 2030 wurde bereits die Bedeutung dieser Wegeverbindung festgestellt und Änderungsvorschläge bzw. Aufwertungsvorschläge ausgearbeitet. Diese sollen nun in das Planwerk einfließen.
- Das Versorgungs- und Dienstleistungszentrum ist vom überregionalen Durchgangsverkehr unbelastet, leidet jedoch unter dem Hol- und Bringverkehr (Elterntaxi) zum Schulzentrum.

Der Bahnhofsplatz, welcher eine wichtige öffentliche Funktion innehat, soll durch entsprechende bauleitplanerische Vorgaben gestärkt werden. Hierzu zählt auch der beabsichtigte Erwerb von Schlüsselgrundstücken sowie eine Definition der am Ort gewünschten Einrichtungen.

#### Städtebauliche Ziele:

- Herstellung einer verträglichen Nachverdichtung, die ein angemessenes Verhältnis zwischen Wohnraum, Dienstleistungs- und Versorgungszentren schafft-
- Nutzung der Erdgeschosszonen (Dienstleistung / Einzelhandel) und Verbesserung der Nutzung als Geschäftsstandort

- Verbesserung der Nutzungsvoraussetzungen des Bahnhofsplatzes sowie Steigerung der Aufenthaltsqualität und Erhöhung der Attraktivität als Begegnungsstätte – auch und insbesondere im Zusammenhang mit dem Gasthaus Adler (Am Bahnhofspatz 13)
- Aufwertungen in Bezug auf Außenanlagen und Platzgestaltung
- Nutzung und Aufwertung der Freifläche entlang der Gleise
- Verbesserung der Zufahrtssituation
- Stärkung des funktionellen und gestalterischen Zusammenhangs (Gesamtachse)
- Regelung der Stellplatzthematik (Festsetzungen im Bebauungsplan zu öffentlichen Stellplätzen)
- Sicherung und Erhalt von Grünflächen
- Regelungen zu Flächen, die zukünftig von einer Bebauung freizuhalten sind

Mit den Festsetzungen soll die Umsetzung der vorgenannten Ziele ermöglicht werden: Die Festsetzungen gelten bei einer künftigen Bebauung und Nutzungsänderungen.

## 6 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen 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 (hinzukommenden) Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Abweichungen vom Flächennutzungsplan (FNP) sind im Verfahren nach § 13a BauGB lediglich zu berichtigen.

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

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die überbaubaren Grundflächen liegen mit ca. 10.300 qm unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB („Natura 2000-Gebiete“).
- 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 / Artenschutz / Immissionen

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

Eine **artenschutzrechtliche Voruntersuchung** wurde durchgeführt (Bioplan, Heidelberg vom 19.12.2019). Diese empfiehlt weitere spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen, sofern Eingriffe vorgesehen werden (Rodungen, Abbruch von Gebäuden etc.).

### Fazit aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung:

*Aufgrund der Habitat Ausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden:*

### Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind hauptsächlich Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen. Sofern Gehölzfällungen und Gebäudeabrisse geplant sind, wird eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Brutvögel empfohlen.

### Reptilien

Im Untersuchungsgebiet befinden sich geeignete Habitat Strukturen für Reptilien. Diese sind zum einen der Bereich entlang der Bahnlinie (Mauereidechse) sowie weitere Saumstrukturen an verschiedenen Straßen und entlang der Pfinz (Zaun- und/oder Mauereidechsen). Sofern Eingriffe in diese Bereiche geplant sind, wird eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Reptilien empfohlen.

### Fledermäuse

Die Gebäude und Bäume des Gebiets bieten Potential für Tagesquartiere, Wochenstuben und gegebenenfalls Überwinterungsquartiere für Fledermäuse. Sofern Gehölzfällungen oder Gebäudeabrisse geplant sind, wird eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Fledermäuse empfohlen.

Ein **Grünordnungsplan** (Bioplan, Heidelberg vom 26.05.2020) macht Vorschläge zur gestalterischen Aufwertung des Bereichs und Sicherung bestehender Grünflächen. Die Umsetzung soll im Rahmen der geplanten Festsetzungen gesichert werden.

Im Rahmen einer **schalltechnischen Untersuchung** wurden u.a. auch die Auswirkungen der vorhandenen und zu erwartenden Emissionen auf die geplanten Nutzungen (insbesondere Wohnen) bewertet werden.

## **7.1 Immissionsschutz / Emissionsschutz**

Die schalltechnische Untersuchung des IB Koehler & Leutwein, Karlsruhe, vom 3. März 2021 kommt zusammenfassend zum Ergebnis:

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Bahnhofspatz“ in Pfinztal im Ortsteil Berghausen wurde unter Berücksichtigung des Straßen- und Schienenverkehrslärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und – immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.*

*Durch Verkehrslärm ergeben sich im Plangebiet mäßige bis hohe Lärmbelastungen. Dabei werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und auch für Mischgebiete (entsprechend urbanen Gebieten) sowie auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet im Tageszeitraum und vor allem im Nachtzeitraum überwiegend überschritten. Von besonders hohen Belastungen auch über den Schwellenwerten zur Gesundheitsgefährdung sind die Fassaden entlang der B 293 und die nach Norden orientierten Fassaden von Gebäuden entlang der Bahnlinie betroffen.*

*Geringere und zumutbarere Belastungen ergeben sich in den südlichen und westlichen Teilbereichen des Bebauungsplangebietes entlang der Schlossgarten- und Schulstraße. Hier ergeben sich durch die Abschirmung der Gebäude in den Innenbereichen ruhigere Verhältnisse.*

*Aufgrund der städtebaulichen und topographischen Situation sind aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 293 und entlang der Bahnlinie auch aufgrund des erforderlichen Überstandes und den Erschließungsstraßen entlang der Bahn bautechnisch und schalltechnisch wirksam nur schwierig zu erstellen. Aufgrund der Lärmbelastungen sind in diesem Teilbereich für Aufenthaltsräume Schallschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen nach DIN 4109 festzusetzen.*

*Die festgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile sind dabei für Neubaumaßnahmen oder Änderungen an den bestehenden Gebäuden zu berücksichtigen.*

*Bei Festsetzung der vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen stehen dem Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht 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.
- Im stark belasteten Außenwohnbereich können z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.
- Es sind passive Lärmschutzmaßnahmen möglich.
- Eine entsprechende Planung bei der Nutzungsverteilung und Grundrissorientierung kann Aufenthalts- bzw. Schlafnutzungen zu den Lärmemitteln hingelerichteten 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 vorhandenen öffentlichen Straßen und die örtlichen Netze gesichert.

### **Niederschlags-/Abwasserbeseitigung**

Für gewerbliche Nutzungen sind bei einer dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser vom Bauherrn ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

Grundsätzlich gilt, dass das unbelastete Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern ist.

## **9 Altlasten und Kampfmittel**

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

Vor Beginn von Erkundungs- und Bauarbeiten wird eine Kampfmittelerkundung empfohlen.

## **10 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich gliedert sich in ein Urbanes Gebiet (MU1 und MU2) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2). Die vorgenommene Gliederung ergibt sich im Wesentlichen aus der Bestandsnutzung. Ziel ist es, durch die Festsetzung von Teilbereichen mit einem Urbanen Gebiet (MU) einen zentralen Bereich mit einer stärkeren Nutzungsmischung zu ermöglichen. Durch die Festsetzung von Teilbereichen mit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) soll die Wohnfunktion planungsrechtlich gesichert werden, wo sie auch schon im Bestand überwiegt und den Planungszielen der Gemeinde entspricht.

### **Urbanes Gebiet (MU1 und MU2) gemäß § 6a BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 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:

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

Im Erdgeschoss ist an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig. Diese Regelung sichert die vorhandenen Nutzungen und den Gebietscharakter sowie die Planungsziele der Gemeinde. Ab dem 1. Obergeschoss sind ausschließlich Wohnnutzungen zulässig. Auch diese Festsetzung entspricht im Wesentlichen der Bestandsnutzung und sorgt für eine Durchmischung und Belegung des zentralen Ortsbereichs (Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung).

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. Der Präsenz von solchen Einrichtungen äußert sich zudem häufig in Form von auffälliger, bunter Werbung (ggfs. Beleuchtung), zugeklebten Schaufenstern 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.

Vergnügungsstätten wären ohnehin auch aufgrund der benachbarten Schlossgarten-Schule (Grund-, Haupt- und Werkrealschule) nicht zulässig, da diese innerhalb des Schutzzadius von 500 m liegt (Landesglücksspielgesetz).

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, Ziiff. 1 BauGB) geregelt werden. Werbeanlagen in Form gewerblicher Hauptnutzung sind regelmäßig geprägt durch ihre Großflächigkeit und auf maximale Aufmerksamkeit ausgerichtet. Häufig werden Werbeanlagen im sog. EURO-Format errichtet auf mehreren Metern hohen Pylonen, auch doppelseitig und beleuchtet. Derartige Anlagen sind nicht in Einklang 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.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, sollen den Nutzungsmix ergänzen.

Im Geltungsbereich „Bahnhofspatz“ sollen vor allem gastronomische, gewerbliche Nutzungen und Einzelhandelsbetriebe zusammen mit Wohnnutzungen für eine Durchmischung und für

eine Belebung dieses zentralen Bereichs um den Bahnhofplatz sorgen und damit dessen urbane Bedeutung stärken.

### **Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) gemäß § 4 BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig und nicht Teil des Bebauungsplans sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

Tankstellen (Lärm) und Gartenbaubetriebe (u.a. Einsatz von Spritzmittel) werden aufgrund ihrer Unverträglichkeit gegenüber dem Wohnen ausgeschlossen. Ohnehin wären diese Nutzungen aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs im Bereich nicht möglich. Aufgrund der bestehenden kleinteiligen Nutzungsstruktur wird Beherbergungsgewerbe im WA ausgeschlossen.

#### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten zulässige Wandhöhe (WH) und maximale Gebäudehöhe (GH) - jeweils als absolute Höhe in Metern über Normalnull (NN) festgesetzt.- sowie Grundflächenzahl (GRZ). Die Wandhöhe ist das Maß des Schnittpunktes der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. der Oberkante Flachdachattika bzw. der Dachhaut bei Flachdächern. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den First bei geneigten Dächern.

Bei der GRZ handelt es sich um Höchstwerte, die aber durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden können. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,6 für das WA werden mögliche Obergrenzen (0,4) der BauNVO überschritten. Die Festsetzung der baulichen Dichte entspricht aber zum Teil der heute bereits vorhandenen Bebauung im Bestand. Diese innerörtliche Verdichtung ist an dieser Stelle gewünscht und soll auch weiterhin möglich bleiben. Zudem sind weitere Überschreitungen auf den Grundstücken zulässig (MU und WA), die auch heute schon im Bestand eine höhere Ausnutzung der GRZ haben (z.B. 0,8), sofern die Bebauung innerhalb der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen stattfindet (Sicherung der vorh. baulichen Struktur).

Insgesamt ist die mögliche bauliche Dichte, wg. der Beschränkung durch Baulinien und Baugrenzen, im Geltungsbereich mit bebaubaren Flächen von ca. 1,0 ha (MU und WA) im Gesamtbereich als eher durchschnittlich zu bewerten.

Durch Nachverdichtung im Innenbereich können Eingriffe in Außenbereichsflächen vermieden werden. Dies ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geboten (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Ausgleichende Wirkung haben die Begrünung der vorhandenen Hausgärten sowie die innerhalb des Plangebiets liegenden Frei- und Grünflächen. Dadurch wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf gemäß der allgemeinen Regelung i.d. BauNVO durch Anlagen gem. § 19 (4) (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten) erhöht werden.

### 10.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

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

Festgesetzt werden gemäß dem vorhandenen Bestand die offene oder geschlossene Bauweise.

Überschreitungen der Baugrenzen sind nach Ermessen der genehmigenden Behörde ausnahmsweise zulässig als:

- **Terrassen** auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> 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.

### 10.4 Garagen bzw. Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Notwendige Stellplätze, Garagen bzw. Carports und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb, als auch außerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Aufgrund der starken Verdichtung sind freie Flächen nur begrenzt vorhanden. Die Festsetzung schafft den nötigen Freiraum zur Unterbringung der genannten Anlagen.

### 10.5 Begrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, Sichtfelder und Verbot von Ein- und Ausfahrten

Zu-, Ausfahrtsbereiche an Straßen und den privaten Grundstücken sind generell 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.

### 10.6 Grünordnung

Die Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen sichert die bestehende Gestaltung des Straßenraums.

Die Gemeinde ist als Modellkommune in das Förderprogramm „Ortmitten barrierefrei gestalten“ aufgenommen worden (Spätjahr 2020). Schwerpunkt ist u. a. die Konkretisierung der städtebaulichen Rahmenbedingungen (Grün, Möblierung, Aufenthaltsqualität). Aufbauend auf einen Abschlussbericht werden dann auch Umsetzungsmaßnahmen vorgeschlagen (mit Priorisierung => kurzfristig, mittelfristig, langfristig). Sofern im Rahmen der Untersuchungen dann z.B. aus

gestalterischen Gründen auch die Aufnahme zusätzlicher grünordnerischer Festsetzungen sinnvoll wäre, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

#### **10.7 Leuchtmittel**

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

#### **11.0 Örtliche Bauvorschriften zu 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.

Pfintzal, den .....

.....  
Nicola Bodner  
Bürgermeisterin