

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Gemeinderates
28.06.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Tagesordnung (ö)	5
------------------	---

Vorlagendokumente

TOP Ö 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söllinger Straße 52", OT Kleinsteinbach	
Vorlage BV/037/2022	7
Bebauungsplanentwurf BV/037/2022	11
TOP Ö 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Grüner Wohnen in der Wesebachstraße", OT Söllingen	
Vorlage BV/814/2021/3	13
1 Bebauungsplan_Textteil BV/814/2021/3	17
2 Bebauungsplan_zeichnerischer Teil BV/814/2021/3	41
3 Begründung BV/814/2021/3	43
4 V+E-Plan BV/814/2021/3	61
5 Artenschutzrechtliche Vorprüfung BV/814/2021/3	77
TOP Ö 4 Nach- und Weiternutzungskonzeption Schnellermühle, OT Berghausen	
Vorlage BV/036/2022	87
Lageplan BV/036/2022	91
BVA_00.02 Lageplan mit Foto BV/036/2022	93
TOP Ö 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße, 1. Änderung", OT Berghausen	
Vorlage BV/031/2022	95
01 Synopse aus der Offenlage, Stand 09.06.2022 BV/031/2022	99
02 Satzungsblatt, Stand 09.06.2022 BV/031/2022	109
03 Geltungsbereich, Stand 04.04.2019 BV/031/2022	111
04 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Zeichnerischer Teil, Stand 17.11.2021 BV/031/2022	113
05 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Textteil, Stand 06.02.2020 BV/031/2022	115
06 Grünordnungsplan-Freiflächenplanung von HALLER-Landschaftsarchitektur, Stand 26.08.2019 BV/031/2022	121
07 Begründung, Stand 20.01.2020 BV/031/2022	123
08 Gutachterliche Erhebung zum Reptilienvorkommen, Stand 12.04.2019 BV/031/2022	129
09 Vorhabenbeschreibung, Stand 08.08.2019 BV/031/2022	137
10 Plan E0 Lageplan, Stand 08.04.2020 BV/031/2022	139
11 Plan E1 - Erdgeschoss, Stand 05.08.2019 BV/031/2022	141
12 Plan E2 - Obergeschoss, Stand 09.04.2019 BV/031/2022	143
13 Plan E3 - Dachgeschoss Stand 09.04.2019 BV/031/2022	145
14 Plan E4 - Ansichten_Schnitte, Stand 05.08.2019 BV/031/2022	147
15 Plan E5 - Freiflächenplan, Stand 31.03.2020 BV/031/2022	149
TOP Ö 6 Fassadensanierung GS Kleinsteinbach	
Vorlage BV/018/2022	151



Sitzung des Gemeinderates

Termin: Dienstag, 28.06.2022, 18:00 Uhr

Ort, Raum: **Selmnitzsaal** (Europaplatz),
Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söllinger Straße 52", OT Kleinsteinbach BV/037/2022
 - Vorstellung der Planung
 - Aufstellungsbeschluss
 - Beratung und Beschlussfassung
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Grüner Wohnen in der Wesebachstraße", OT Söllingen BV/814/2021/3
 - Vorstellung der Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung
 - Änderung der Verfahrensart
 - Beratung und Beschlussfassung
4. Nach- und Weiternutzungskonzeption Schnellermühle, OT Berghausen BV/036/2022
 - Weiteres Vorgehen
 - Einleitung nächster Schritte
 - Beratung und Beschlussfassung
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße, 1. Änderung", OT Berghausen BV/031/2022
 - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
 - Beratung und Beschlussfassung
6. Fassadensanierung GS Kleinsteinbach BV/018/2022
 - Sanierung Klinkerfassade, Betonfassadenbereiche
 - Auftragsvergabe
 - Beratung und Entscheidung
7. Mitteilungen der Bürgermeisterin
8. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
9. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/037/2022

Tagesordnungspunkt		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söllinger Straße 52", OT Kleinsteinbach - Vorstellung der Planung - Aufstellungsbeschluss - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 14.06.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	28.06.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	1. Für den im Vorentwurf dargestellten Bereich wird nach § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Söllinger Straße 52“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.
	2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Söllinger Straße 52“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Planungsrecht als Grundlage für die Realisierung der Seniorenwohnanlage

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name	51.10
Ordentlicher Ertrag (gesamt)	--- €
Ordentlicher Aufwand (gesamt)	--- €

Personelle Auswirkungen:

Bindung Zeitanteile geh. Dienst



Sachverhalt:

In einem gemeinsamen Projekt der Diakoniestation Pfinztal, dem Architekturbüro Elsässer und der VR Bank Enz Plus soll eine Seniorenwohnanlage in der Söllinger Straße in Kleinsteinbach entstehen.

Das Projekt soll ein Seniorenwohnen und eine Seniorenpflege, verbunden mit einem pflegerischen Stützpunkt der Ökumenischen Diakoniestation Pfinztal in Kleinsteinbach ermöglichen. Vorgesehen sind dabei:

- 24 seniorengerechte Wohnungen mit Gemeinschafts- / Begegnungsraum
- ausreichende Parkmöglichkeiten durch Tiefgaragenstellplätze und weitere Pkw-Stellplätze im Freien
- Räumlichkeiten für 12 Plätze der Tagespflege der ökumenischen Diakoniestation Pfinztal
- Weitere Räumlichkeiten für den pflegerischen Stützpunkt der ökumenischen Diakoniestation Pfinztal, sowie für die Umsetzung der Quartiersarbeit für ältere Menschen

Das geplante Grundstück für die Errichtung des geplanten Neubaus stellt eine unbebaute Fläche im Bereich des Ortsausgangs von Kleinsteinbach in Richtung Söllingen dar. Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich. Eine Bebauung ist somit derzeit nur nach den Vorschriften des § 34 BauGB möglich. Um eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der Seniorenwohnanlage zu schaffen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Verfahrensart mit verschiedenen Verfahrenserleichterungen sind gegeben.

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten. Des Weiteren wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ein Durchführungsvertrag geschlossen. Regelungsinhalte sollen dabei unter anderem die Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie die Tragung der Planungs- und Erschließungskosten sein.

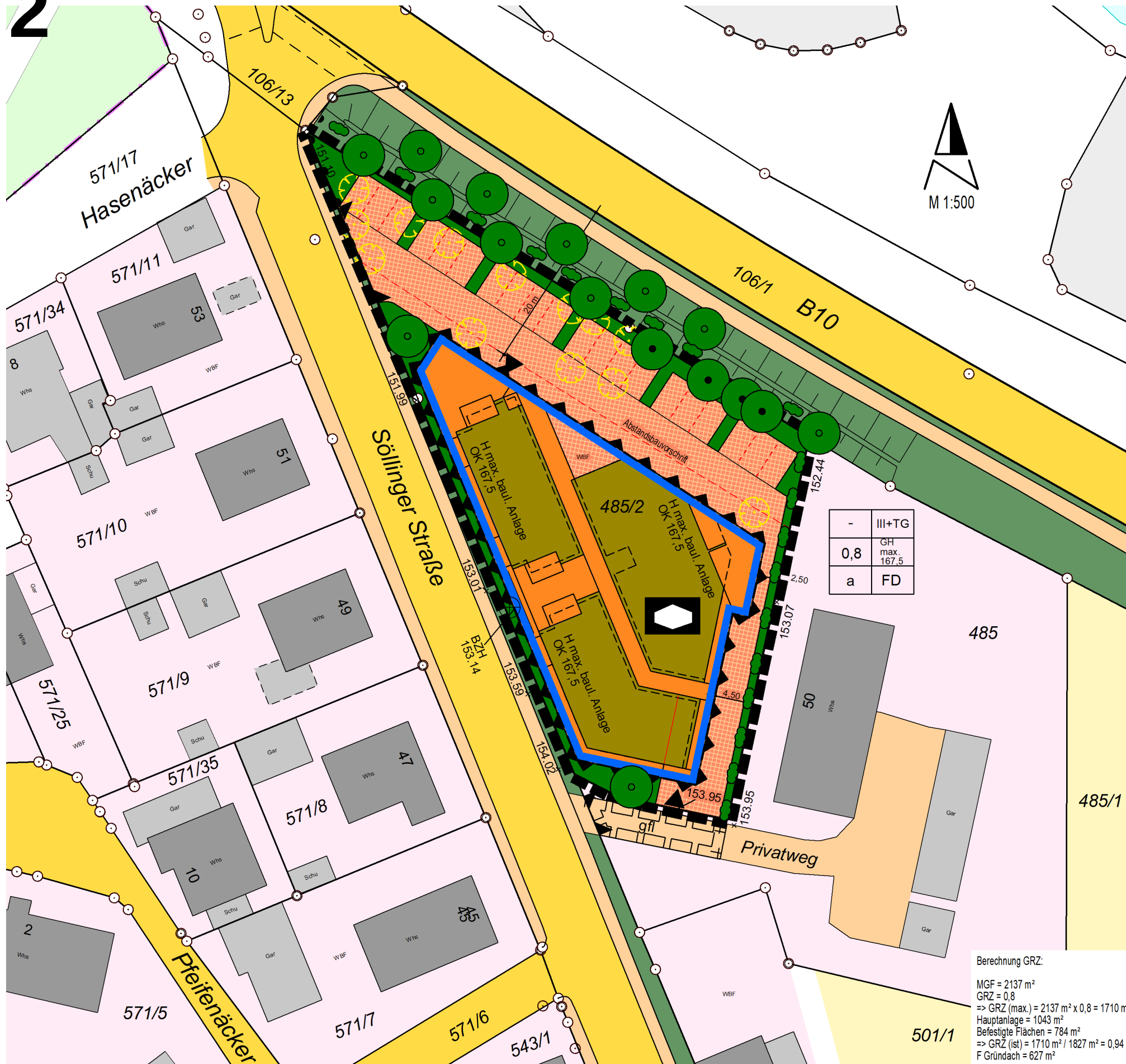
Eine detaillierte Vorstellung des Projekts durch die Projektbeteiligten wird in der Sitzung stattfinden.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Das Projekt steht den verfolgten Zielen aus Pfinztal 2035 / der Klimaauffensive nicht (hemmend) entgegen				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...bildet und betreut				Ziel D.3 Ausbau des Betreuungsangebots für Senioren
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:
Bebauungsplanentwurf



Berechnung GRZ:
 MGF = 2137 m²
 GRZ = 0,8
 => GRZ (max.) = 2137 m² x 0,8 = 1710 m²
 Hauptanlage = 1043 m²
 Befestigte Flächen = 784 m²
 => GRZ (ist) = 1710 m² / 1827 m² = 0,94
 F Gründach = 627 m²

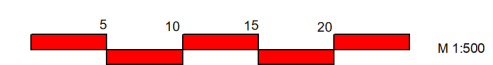
Zeichenerklärung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 Betreutes Wohnen mit Tagespflege / Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)
 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (3) 2 BauNVO)
 OK maximale Höhe der baulichen Anlage
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Gehwegfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)
 Trafostation
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Erhaltung / Anpflanzung von Bäumen und Büschen private Fläche
 Private Grünfläche / Verkehrsgrün
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
 Geh- Fahr- Leitungsrecht
 Bereich ohne Einfahrt
 Einfahrtsbereich
- Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 Einfahrt TG und Andienung / Höhenbezugspunkt
 Immissionsschutz
 Private Erschließungs- und Stellplatzflächen
 Bebauung mit Gründach

B. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform



Gemeinde: Pfnitzal
 Gemarkung: Kleinsteinbach

Entwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Söllinger Straße 52"

Maßstab 1 : 500	Blattgröße DIN A3	Plan Nr.	Satzungs Nr.	SVW Thomas Wiener Dipl.-Ing. (FH) Ingenieurbüro für Bauplanung Berndstraße 8 19275 Elmzig 0176 / 6460002 mailto:info@svw-weimer.de
Bearbeitet SVW Weimer	Katasterstand Dez 2021	Planungsstand 04.06.2022	Rechtskraft	SVW Ingenieurbüro für Bauplanung

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/814/2021/3

Tagesordnungspunkt		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Grüner Wohnen in der Wesebachstraße", OT Söllingen - Vorstellung der Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung - Änderung der Verfahrensart - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 13.06.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	06.07.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.07.2021	öffentlich
Gemeinderat	07.12.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	22.02.2022	öffentlich
Gemeinderat	28.06.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	1. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ wird auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB umgestellt. 2. Die Entwurfspläne werden als Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB anerkannt.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von städtebaulich qualitativ hochwertigem Wohnraum unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Grundsatzbeschlüsse „GEK Pfinztal 2035“ und „Klimaaoffensive“ (Modellprojekt)

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name	51.10
Ordentlicher Ertrag (gesamt)	--- €
Ordentlicher Aufwand (gesamt)	--- €

Personelle Auswirkungen:

Bindung Zeitanteile SG Stadtentwicklung



Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal hat nach mehreren Vorberatungen am 22.02.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ beschlossen. Auf BV/814/2021/2 wird an dieser Stelle verwiesen.

Im Aufstellungsbeschluss war die Verfahrensart nicht konkretisiert worden, weshalb die Aufstellung im förmlichen Verfahren mit Erstellung eines Umweltberichts erfolgen müsste. Da die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben sind und dies in vergleichbaren Fällen ebenso gehandhabt wird, soll nun ein entsprechender Wechsel der Verfahrensart erfolgen. Eine detaillierte Begründung der Zulässigkeit findet sich in der Anlage 3 „Begründung“ unter Punkt 5.

Der nächste Verfahrensschritt ist nun die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB. Die Durchführung dieser Beteiligungen wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss beschlossen. Nun wurden vom Planungsbüro Entwurfspläne für die frühzeitige Beteiligung erarbeitet. Eine detaillierte Vorstellung durch die Projektbeteiligten wird in der Sitzung stattfinden.

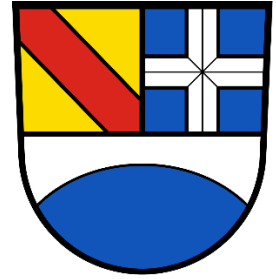


Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: <i>Ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Baurecht für das Modellprojekt „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ steht den Zielen der Grundsatzbeschlüsse „GEK Pfinztal 2035“ und „Klimaauffensive“ nicht (hemmend) entgegen.</i>				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				Ziel A.4: Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgarage
...ist aktiv				
...schafft Raum				Ziel C.1: Maßvolle und bedarfsgerechte Auswei- sung von Wohnbau- und Gewerbeflächen unter prioritärer Berücksichtigung vorhan- dener Innenentwicklungspotentiale
...bildet und betreut				
...verbindet				Ziel E.4: Bei entsprechender Umsetzung kann das Vorhaben einen Beitrag zur optischen Aufwertung/Gestaltung des OT Söllingen leisten
...bietet Service				Ziel F.2: Aktive Einbeziehung der Bürgerschaft (hier: privater Investor) in kommunale Planungs- und Entwicklungsprozesse
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				Zielbereich H: - Doppelte Innenentwicklung - Beitrag zur Klimaneutralität
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

- 1 Bebauungsplan_Textteil,
- 2 Bebauungsplan_zeichnerischer Teil
- 3 Begründung
- 4 Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- 6 V + E Plan



GEMEINDE PFINZTAL

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“

Projekt-Nr.

21100

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: PS, 18.05.2022

Datum

10.06.2022



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

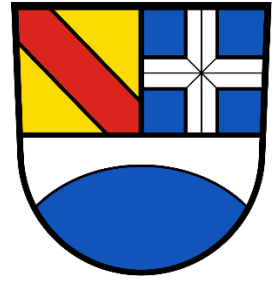
- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - B Örtlichen Bauvorschriften
 - C Hinweisen
 - D Pflanzliste
- 04 Begründung
- 05 Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Schalltechnisches Gutachten

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (BauGB) **Fassung Einleitung des Verfahrens** (außer bei Ausnahmen von § 233 BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) **Fassung Start Offenlage**
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) **Fassung Start Offenlage**
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) **Fassung Satzungsbeschluss**
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) **Fassung Start Offenlage**



GEMEINDE PFINZTAL

01

Satzungen

zum

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

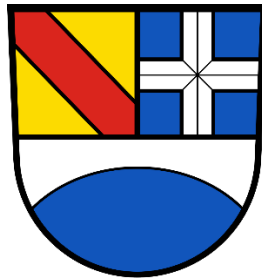
„Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

SATZUNGEN

Gemeinde Pfinztal



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“

S a t z u n g e n

Der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal hat am tt.mm.20jj

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – Fassung Einleitung des Verfahrens
 - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – Fassung Start Offenlage
 - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – Fassung Satzungsbeschluss
-
- Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom tt.mm.20jj maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom tt.mm.20jj,
2. dem Textteil (03) mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. X-X),
 - B Örtlichen Bauvorschriften (S. X-X) und
 - C Hinweisen (S. X-X)in der Fassung vom tt.mm.20jj.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung (04) mit Umweltbericht (05, § 9 Abs. 8 BauGB) in der Fassung vom tt.mm.20jj und Anlagen in der Fassung vom tt.mm.20jj.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

§ 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Gemeinde Pfinztal, den tt.mm.20jj

DIE BÜRGERMEISTERIN

SIEGEL

.....
Nicola Bodner, Bürgermeisterin

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Pfinztal, den tt.mm.20jj

DIE BÜRGERMEISTERIN

SIEGEL

.....
Nicola Bodner, Bürgermeisterin



GEMEINDE PFINZTAL

02

Zeichnerischer Teil

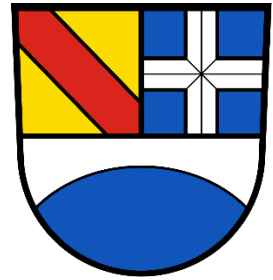
zum

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung



GEMEINDE PFINZTAL

03

Textlicher Teil

zum

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Grüner Wohnen
in der Wesebachstraße“**

im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1. Art der baulichen Nutzung	4
2. Maß der baulichen Nutzung	4
2.1 Höhe baulicher Anlagen	4
2.2 Grundflächenzahl.....	5
2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl	5
3. Bauweise	5
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	6
5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	6
6. Verkehrsflächen	6
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
7.1 Externe Ausgleichsmaßnahme	7
7.2 Außenbeleuchtung.....	7
7.3 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken	7
7.4 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen.....	7
7.5 Umgang mit Niederschlagswasser	7
7.6 Anlage von Grünflächen	8
7.7 Dachbegrünung	8
7.8 Fassaden- und Balkonbegrünung.....	8
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
9. Bindung für die Erhaltung von Bäumen	9
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	10
1.1. Dachgestaltung	10
2. Werbeanlagen und Automaten	10
3. Grundstücksgestaltung.....	10
3.1. Einfriedungen.....	10
4. Außenantennen	10

C	HINWEISE	12
1.	Artenschutz bei Baumaßnahmen	12
2.	Baustellennebenflächen.....	12
3.	Gerätenutzung.....	12
4.	Beseitigung von Gehölzstrukturen	12
5.	Bodenfunde	12
6.	Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen	13
7.	Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke	13
D	PFLANZLISTE.....	14

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, dessen Abgrenzung dem zeichnerischen Teil zu entnehmen ist, sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Generationsübergreifendes Wohnen“ festgesetzt. Zulässig sind ein dieser Nutzung entsprechendes Wohngebäude samt Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl zulässiger Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

- (1) Die maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) von Hauptgebäuden sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.
- (3) Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe von 139,7 m ü.NN festgesetzt.
- (4) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.
- (5) Nebenanlagen dürfen eine Gebäudehöhe von 3,5 m, gemessen von der Oberkante des an das Gebäude angrenzenden fertiggebauten Geländes auf Zufahrts-/Zugangsseite, nicht überschreiten.
- (6) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen

technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist.

2.2 Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Eine Überschreitung auf 0,9 ist zulässig, sofern die Flächen, welche über die GRZ von 0,8 hinaus gehen, begrünt oder wasserdurchlässig hergestellt werden.

2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird mit 3 festgesetzt. Zusätzlich darf auf dem obersten Geschoss ein Staffelgeschoss errichtet werden. Staffelgeschosse sind Geschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen. Die Grundfläche der Staffelgeschosse darf maximal 75 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse betragen.
- (2) Die Geschossflächenzahl ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

a = abweichende Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze gemäß Lage des Baufensters.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Vollständig erdüberdeckte Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für Tiefgaragen ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (4) Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Gartenfläche sind nur folgende Bauliche Anlagen zulässig:
 - Kinderspielplatz mit entsprechenden Spielflächen und Spielgeräten
 - Freisitze,
 - Wegeführungen,
 - Grünflächen inklusive Pflanzungen sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente,
 - Pergolen bis zu einer Gesamtfläche von 45 m²,
 - Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

- (1) Die in § 5 LBO festgesetzten bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gegenüber dem Flurstück 377/23 dürfen innerhalb des Baufensters unterschritten werden.
- (2) Die in § 5 LBO festgesetzten bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen von Außentreppen und überdachten Fahrradabstellplätzen gegenüber den Flurstücken 432/4 und 432/6 sind mit dem Multiplikator von 0,2 der Wandhöhe zu berechnen.

6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Externe Ausgleichsmaßnahme

Bezeichnung

(1) Folgt wenn notwendig

7.2 Außenbeleuchtung

- (1) Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden
- (2) Die Außenbeleuchtung ist technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse).

7.3 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher auszuführen.

7.4 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen

Der Oberflächenbelag von Stellplätzen sowie von freigeführten Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Belägen o.ä., die einen Abflussbeiwert von maximal 0,75 besitzen, herzustellen. Ausgenommen davon sind Fahrgassen.

7.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen und unbelasteten befestigten Flächen (Nebenflächen) sind auf dem Grundstück zu versickern, sofern dies technisch möglich ist.

7.6 Anlage von Grünflächen

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Bereiche der Tiefgarage sind zu begrünen.

7.7 Dachbegrünung

- (1) Dachflächen von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind zu mindestens 80% extensiv gemäß Pflanzliste zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.
- (2) Sollten die begrüneten Flachdachflächen mit Solarzellen und -modulen bestückt werden, müssen diese aufgeständert werden.

7.8 Fassaden- und Balkonbegrünung

- 1) Die Balkone an der nach Süd-Süd-Ost ausgerichtete Fassade des Wohngebäudes sind zu mindestens 30% ihrer Grundfläche mit Pflanzgefäßen zu bestellen. Die Pflanzgefäße sind mit Bäumen, Büschen oder Kletter- und Schlingpflanzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Insgesamt sind mindestens 8 Bäume zu pflanzen.
- 2) Die an der nach Nord-Nord-West ausgerichtete Fassade des Wohngebäudes geplanten Außentreppenhäuser sind zu mindestens 80% mit Kletter- oder Schlingpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Auf dem Baugrundstück sind mindestens 4 einheimische und standortgerechte Bäume (der 1. oder 2. Ordnung) gemäß Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume der Fassadenbegrünung können hierauf nicht angerechnet werden.
- (2) Pflanzquartiere sind als offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² oder entsprechenden unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

9. Bindung für die Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- (1) Die in Geltungsbereich bestehende Linde ist in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Gartenbereich umzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Als zulässige Dachformen sind Flachdächer festgesetzt.

2. Werbeanlagen und Automaten

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal insgesamt 3 m² zulässig.
- (4) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.
- (5) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).
- (6) Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern davon keine Blendwirkung ausgeht.

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Einfriedungen

- (1) Straßenseitig sind Einfriedungen unzulässig.

4. Außenantennen

§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

- (1) Außenantennen sind als Gemeinschaftsanlage zu errichten.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. Baustellennebenflächen

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs aber außerhalb von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

3. Gerätenutzung

Der Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuester Stand) ist erforderlich.

4. Beseitigung von Gehölzstrukturen

Erforderliche Gehölzrodungen und Baufeldräumungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen.

5. Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen be-

troffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

6. Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen

Die folgenden Hinweise beziehen sich sowohl auf baubegleitende Maßnahmen als auch auf Hinweise zur Sicherstellung der dauerhaften Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen.

Baubegleitung

sofern erforderlich

Monitoring

sofern erforderlich

Pflege

sofern erforderlich

7. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO

D PFLANZLISTE

Bäume (für Fassadenbegrünung)

sofern erforderlich

Bäume (ohne Fassadenbegrünung)

sofern erforderlich

Kletter- und Schlingpflanzen (für Fassadenbegrünung)

sofern erforderlich

Busche (für Fassadenbegrünung)

sofern erforderlich

Dachbegrünung

sofern erforderlich

Generationsübergreifendes Wohnen	
GHmax: 3m / 13m siehe Planeinschrieb	III
0,6	1,6
a	FD



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Offenlage

Billigung des Entwurfs für die Offenlage

Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit

gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit

gem. § 3 Abs. 2 BauGB

-

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

-

Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Behandlung und Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Pfnztal,

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Pfnztal bereit gehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Pfnztal,

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

PLANZEICHENLEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB

Art der baulichen Nutzung	
max. Gebäudehöhe GHmax	max. Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise a = abweichende Bauweise	Dachform FD = Flachdach

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

	Baugrenze
	Fläche für Tiefgaragen
	Gartenfläche

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
--	-------------------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Bemaßung
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	Trennung unterschiedlicher GHmax

Gemeinde Pfnztal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften
"Grüner Wohnen in der
Wesebachstraße"

02 Zeichnerischer Teil

Datum

10.06.2022

Maßstab

1:500

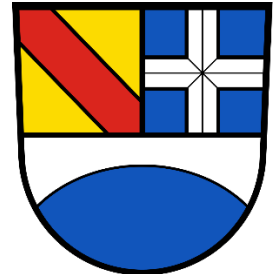
BHM Planungsgesellschaft mbH
Bruchsal ▪ Freiburg ▪ Nürtingen

info@bhmp.de

21100_220610_Zeichnerischer Teil.vwx

Originalformat 0,5/0,42

Bearb. WA



GEMEINDE PFINZTAL

04

Begründung

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“

Projekt-Nr.

21100

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: PS, 10.06.2022

Datum

10.06.2022

**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich	1
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs	1
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
3.1. Nutzungen	3
3.2. Erschließung	3
3.3. Ver- und Entsorgung	4
3.4. Immissionen	4
3.5. Kampfmittel	4
3.6. Impressionen Plangebiet	4
4. Übergeordnete Vorgaben	7
4.1. Regionalplanung	7
4.2. Flächennutzungsplan	8
4.3. Bestehende Bebauungspläne	8
4.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	8
5. Verfahren	8
6. Art und Umfang des Vorhabens	10
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	10
7.1. Art der baulichen Nutzung	10
7.2. Maß der baulichen Nutzung	10
7.3. Bauweise	11
7.4. Überbaubare Grundstücksflächen	11
7.5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen 11	
7.6. Verkehrsflächen	11
7.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
7.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
7.9. Bindung für die Erhaltung von Bäumen	12
8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften	12
8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	12
8.1.1 Dachgestaltung	12

8.2. Werbeanlagen	13
8.3. Grundstücksgestaltung	13
8.3.1 Einfriedungen	13
8.3.2 Außenantennen	13

AbbildungsverzeichnisSeite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.	3
Abb. 3: Blick auf xy	4
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan.....	7
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.	8

TabellenverzeichnisSeite

Tab. 1: Flächenbilanz im Geltungsbereich	Fehler! Textmarke nicht definiert.
--	---

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ein privater Investor plant in der Wesebachstraße 11, Prinztal-Söllingen, auf dem Flurstück 432/1 der Gemarkung Söllingen die Errichtung eines Wohngebäudes für generationsübergreifendes Wohnen mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Flachdach und insgesamt 14 Wohneinheiten. Aus optischen wie auch ökologisch-klimatologischen Gründen ist geplant, das Gebäude vergleichsweise stark zu begrünen.

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines geltenden Bebauungsplanes und wäre somit nach § 34 BauGB zu beurteilen, was unter anderem erfordert, dass es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Da die umliegenden Gebäude zwar eine ähnliche Gebäudehöhe, jedoch eine andere Dachform aufweisen. Die umliegenden Gebäude sind mit Satteldächern errichtet, das geplante Gebäude hingegen mit Flachdach, was trotz ähnlicher Gesamthöhe optisch abweichend wirkt. Daher fügt sich das Vorhaben nicht komplett in die Umgebung ein, die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zentral in Pfnztal Söllingen in der Wesebachstraße 11.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet)

Die rot durchgestrichenen Gebäude sind nicht mehr vorhanden.

(Quelle: Datenserver der LUBW 07.12.2021)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst das Flurstück Nr. 432/1 in der Gemarkung Söllingen mit einer Fläche von ca. 1.474 m².



Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterauschnitt.
(Quelle: Gemeinde, bhm)

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1. Nutzungen

Im Plangebiet bestand vormals ein Wohngebäude samt Nebenanlagen. Diese wurden zwischenzeitlich abgerissen. Derzeit liegt das Grundstück brach, es besteht noch eine größere Linde im westlichen Grundstücksbereich und eine Doppelgarage.

Westlich des Plangebietes liegt eine S-Bahn-Trasse, östlich die Wesebachstraße. Nördlich sowie südlich schließt Wohnbebauung an. Der nähere Umkreis ist insgesamt als Mischgebietstypische Nutzung zu bezeichnen. Schräg gegenüber dem Geltungsbereich bestehen eine Schlosserei und eine Bäckerei, innerhalb von 200 m Entfernung existieren in der Wesebachstraße darüber hinaus unter anderem eine Metzgerei, eine Arztpraxis, ein Dachdeckerbetrieb, ein Fliesenlegerbetrieb sowie Werkstätten für Kunststofftechnik und Stanztechnik.

3.2. Erschließung

Die direkt anliegende Wesebachstraße stellt die Erschließungsstraße dar.

3.3. Ver- und Entsorgung

Entlang der Erschließungsstraße befinden sich alle erforderlichen Leitungen.

3.4. Immissionen

Noch zu prüfen

3.5. Kampfmittel

Noch zu prüfen

3.6. Impressionen Plangebiet



Abb. 3: Blick aus der Wesebachstraße auf den Geltungsbereich
(Foto: bhm)



Abb. 4: Blick aus dem Geltungsbereich auf die Wesebachstraße
(Foto: bhm)



Abb. 5: Blick von Südwesten (Bahnhof) auf den Geltungsbereich
(Foto: bhm)



Abb. 6: Blick aus Wesebachstraße (Höhe Geltungsbereich) nach Süden
(Foto: bhm)



Abb. 7: Blick aus Wesebachstraße (Höhe Geltungsbereich) nach Norden
(Foto: bhm)

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

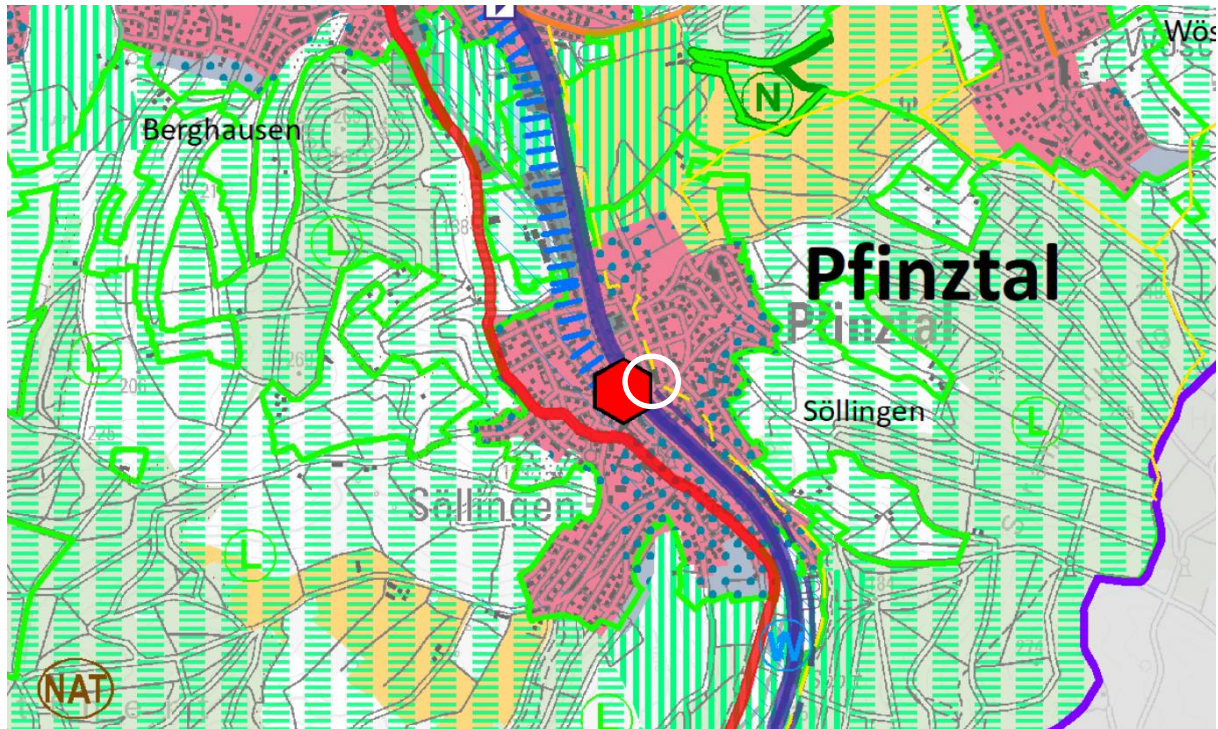


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf.
(Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Abruf: 2022)

In der Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als „Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung), Bestand (N)“ ausgewiesen ist.

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung eines Wohngebäudes für generationsübergreifendes Wohnen nicht entgegen.

4.2. Flächennutzungsplan

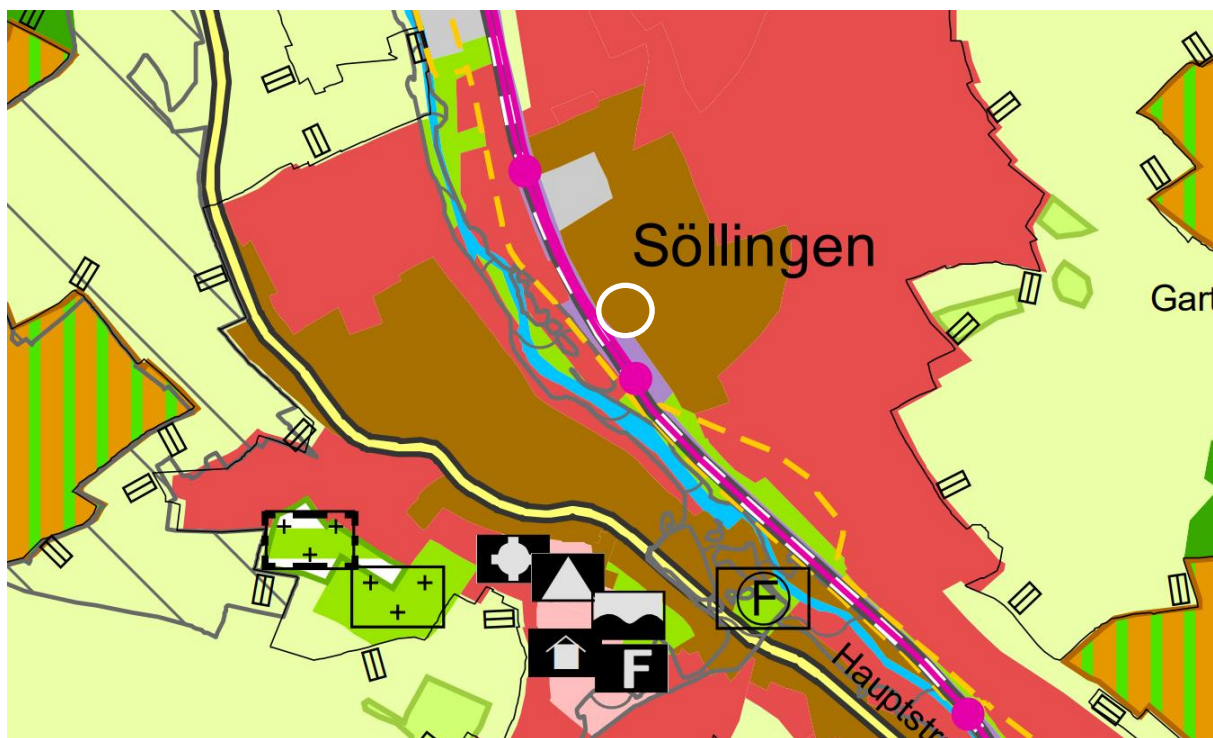


Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2030.
(Quelle: Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Abruf 2022)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Mischbaufläche dar.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen der Planung eines Wohngebäudes für generationsübergreifendes Wohnen nicht entgegen.

4.3. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren keine Bebauungspläne.

4.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

5. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Vorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungs-

verordnung (überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Mit dem Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ sollen die innerörtlichen Entwicklungsspielräume für die bauliche Nutzung im Geltungsbereich verbessert werden und somit dem Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet Flächen von insgesamt 1.474 m². Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ergibt sich insgesamt eine zulässige Grundfläche von ca. 884 m².

Die zu überplanende Fläche umfasst somit eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Zudem begründet das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht ist der Abwägung nicht zugänglich. Es muss in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

+Aussagen zum Artenschutz zur Offenlage

In diesem Zusammenhang wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

6. Art und Umfang des Vorhabens

Ein privater Investor plant im Geltungsbereich die Errichtung eines Wohngebäudes für generationsübergreifendes Wohnen mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Im Gebäude selbst sollen insgesamt 14 Wohneinheiten entstehen, ergänzt um Gemeinschaftsbereiche im Erdgeschoss. Der Außenbereich soll ebenfalls als gemeinschaftlicher Bereich hergestellt werden, welcher den Bedürfnissen aller Altersgruppen entspricht und unter anderem anspruchsvolle Begrünungen, Sitzgelegenheiten und einen Spielplatz umfasst.

Ein besonderes Augenmerk wird auf ökologische und klimatische Aspekte gelegt. Soll sollen die Dachflächen begrünt und mit Solarmodulen bestellt werden. Weiterhin ist eine intensive Begrünung der Gebäudefront nach Süden sowie der außenliegenden Treppenhäuser geplant.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird unter dem Gebäude eine Tiefgarage errichtet.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem geplanten Vorhaben und fügt sich gut in die umgebenden Nutzungen ein, welche aus einer Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen, entsprechend einem Mischgebiet, bestehen. Die umliegenden Wohnnutzungen bestehen hierbei aus einer Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl zulässiger Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechen ebenfalls dem geplanten Vorhaben.

Die maximale Höhe von 13 m entspricht einer absoluten Höhe von 152,7 m ü. NN. Die bestehenden angrenzenden Gebäude im Süden und Norden weisen Höhen von 149,8 m ü. NN bzw. 150,6 m ü. NN. auf. Somit ist das geplante Gebäude maximal 2,1 m höher als die direkt anliegende Bebauung. Auch in der näheren Umgebung bestehen ähnlich hohe Gebäude in der Wesebachstraße. Zwei direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite Gebäude (Hausnummern 16a und 18) weisen eine Höhe von 151 m ü. NN auf, die Gebäude mit den Hausnummern 2 und 23 eine Höhe von 152 m ü. NN und die Hausnummer 1 eine Höhe von 151 m ü. NN.

Die festgesetzten GRZ samt Überschreitungsmöglichkeiten und GFZ bilden die Anforderungen an das konkrete Vorhaben ab. Um die Versiegelung auszugleichen, wird festgesetzt, dass die Versiegelung, welche über eine GRZ von 0,8 hinaus geht, begrünt oder wasserdurchlässig herzustellen ist. Zusätzlich hierzu gelten unabhängig die Festsetzungen zur Dach-, Fassaden- und Balkonbegrünung sowie zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen und freigeführten

Fußwegen mit wasserdurchlässigen Belägen. Somit wird die negative Wirkung der zulässigen Versiegelung im Geltungsbereich wirksam ausgeglichen.

7.3. Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht die geplante Stellung des Hauptgebäudes samt Anbau an das südlich bestehende Wohngebäude. Aufgrund der hier festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 3 m ergibt sich optisch jedoch nur ein Anbau, wie er durch eine grenzständige Nebenanlage oder Garage entstehen würde.

7.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Die Baufenster entsprechen der aktuellen Planung des Vorhabens. Um auf mögliche kleinere Anpassungen der Planung, auch im Zuge des Bauantrages, reagieren zu können, wurde das Baufenster mit einem Abstand von 0,5 m um die aktuelle Planung geführt.

7.5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die Reduzierung der notwendigen Abstandsflächen gegenüber dem Flurstück 377/23 liegen darin begründet, dass die Gemeinde Eigentümerin dieses Flurstückes ist und hier keine Bauwerke errichtet werden sollen. Das Flurstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof Sölingen“, 1. Änderung und ist hier als Maßnahmenfläche „Erhaltung und Pflanzung von Gehölzbeständen“ ausgewiesen. Somit kommt es durch die hierauf fallende Abstandsfläche zu keinen Einschränkungen hinsichtlich der vorhandenen oder geplanten Nutzung.

Der reduzierte Abstand von Außentreppen und überdachten Fahrradabstellplätzen gegenüber den Flurstücken 432/4 und 432/6 betrifft Gebäudeteile, welche brandschutztechnisch unproblematisch sind und daher mit einem geringeren Abstand zur Grundstücksgrenze vertretbar sind.

7.6. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Wesebachstraße wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

7.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Externe Ausgleichsmaßnahme (folgt wenn notwendig)

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung sowie zur Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken dienen dem Schutz von Insekten, Fledermäusen und Kleintieren.

Die Festsetzungen zum Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen dem Schutz des Bodens sowie des Grundwassers.

Die Festsetzungen zur Anlage von Grünflächen sowie zur Dach-, Fassaden- und Balkonbegrünung entsprechen dem geplanten Vorhaben „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ inklusive dessen Grundidee, ein intensiv begrüntes Gebäude zu schaffen. Sie verbessern weiterhin das Mikroklima und verbessern auch die optische Wirkung des geplanten Gebäudes nach außen.

Darüber gleichen die Festsetzungen zur Dach-, Fassaden- und Balkonbegrünung, zum Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen sowie zur Anlage von Grünflächen die negative Wirkung der festgesetzten GRZ aus

7.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzte Anzahl der anzupflanzenden Bäume gemäß Pflanzliste dient der ortsbildgestaltenden Eingrünung des Plangebietes. Zudem wirken sich die Bäume positiv auf das Mikroklima aus.

Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gem. Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg sind einzuhalten.

7.9. Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Mit der Festsetzung soll der Erhalt der im Geltungsbereich befindlichen Linde gesichert werden. Da der aktuelle Standort des Baumes durch das Vorhaben überbaut wird, soll er innerhalb des Geltungsbereiches in den Gartenbereich im Osten versetzt werden.

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

8.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzte Dachform „Flachdach“ entspricht dem geplanten Vorhaben. Sie ermöglicht weiterhin eine parallele Nutzung als begrüntes Dach samt aufgeständerten Solarmodulen.

8.2. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der Art der baulichen Nutzung im Baugebiet. Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen, die dem Charakter eines Gewerbegebietes nahekommen, auszuschließen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

8.3. Grundstücksgestaltung

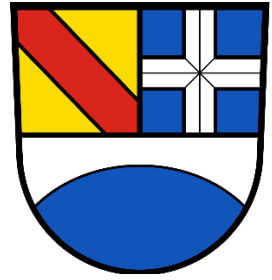
8.3.1 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind unzulässig, um zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen offenen Charakter des Vorhabens zu vermitteln.

Unabhängig von dieser Festsetzung ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen, Bäumen sowie von Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksseiten. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

8.3.2 Außenantennen

Die Festsetzung zu Antennenanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets und verhindern eine unverhältnismäßige Anzahl von technischen Anlagen an der Hauptgebäudefassade.



GEMEINDE PFINZTAL

05

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

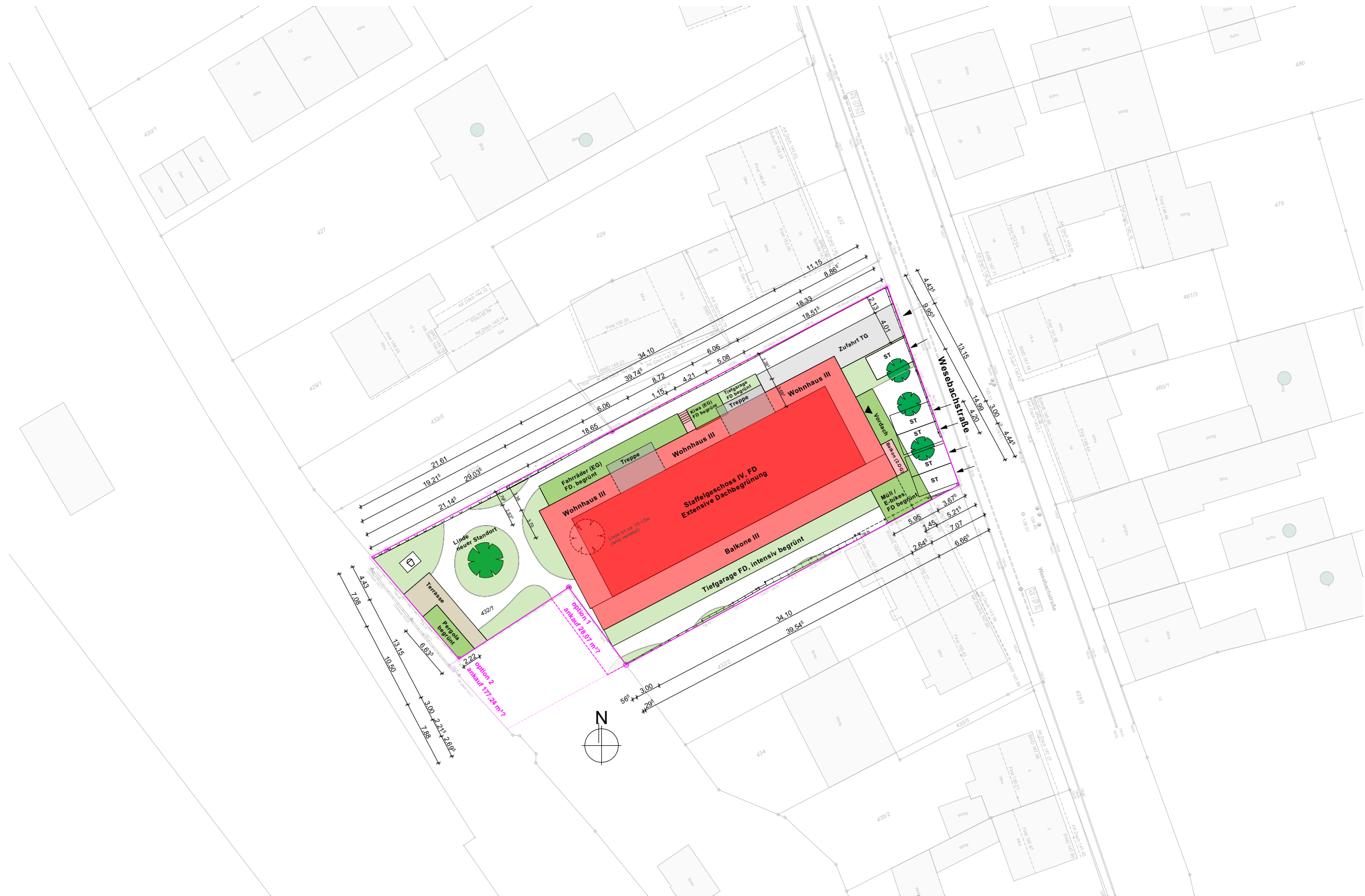
„Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“

Fassung zur Abstimmung

Beigefügt sind Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Bauvorhabens

Maßgeblich sind die Außenkubaturen des Hauptgebäudes.

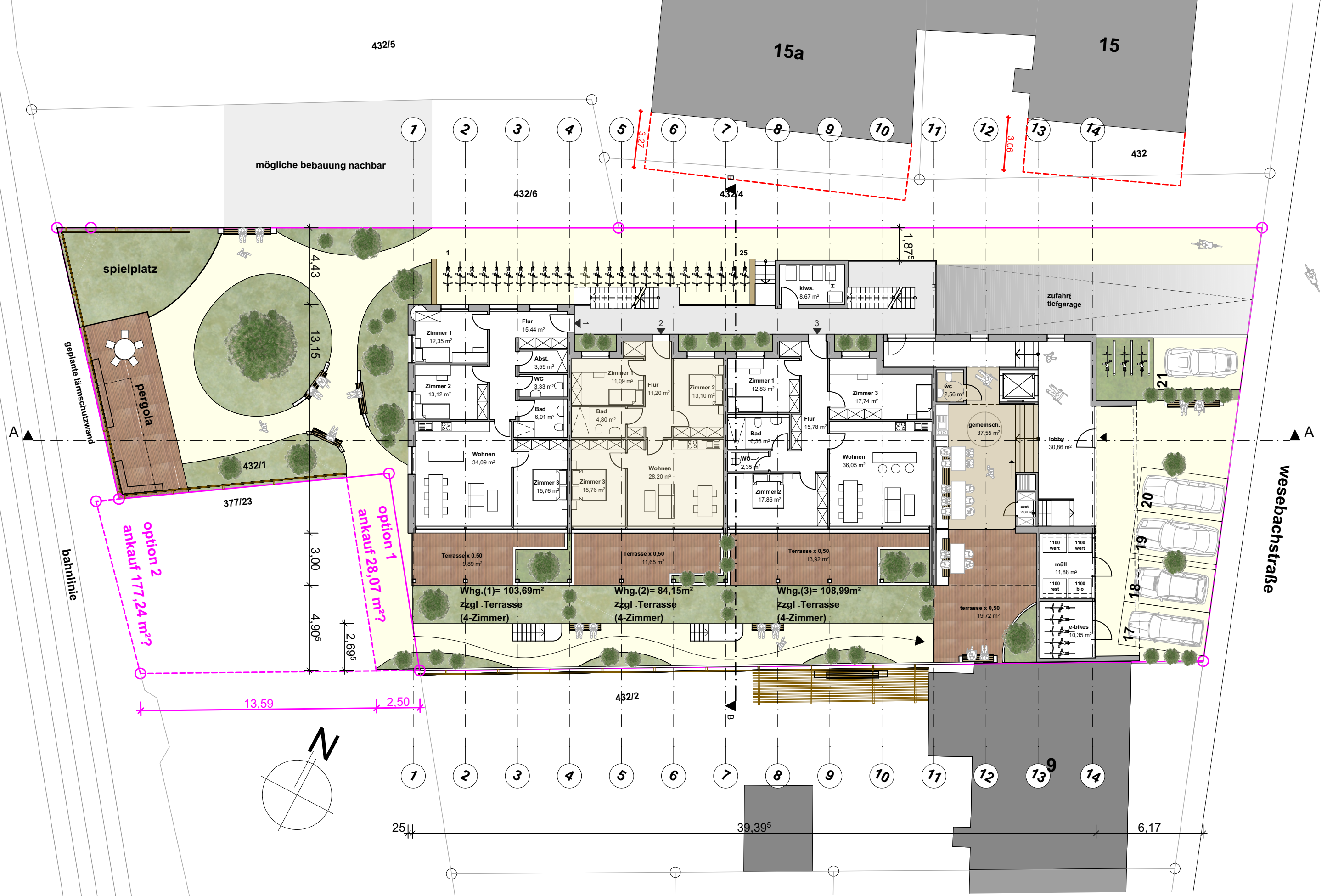
Die dargestellte innere Aufteilung sowie die Außenanlagen sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und somit variabel unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.



Grüner Wohnen
Wesebachstraße 11
Christof Rosswag

LiNK | rosswag
 architektur gmbh
 rittnerstr.1 - 76327 pfinztal - tel 07240-92520
 fax 07240-925250 - www.architekten-link-rosswag.de

Lageplan
M 1:500
04.04.2022



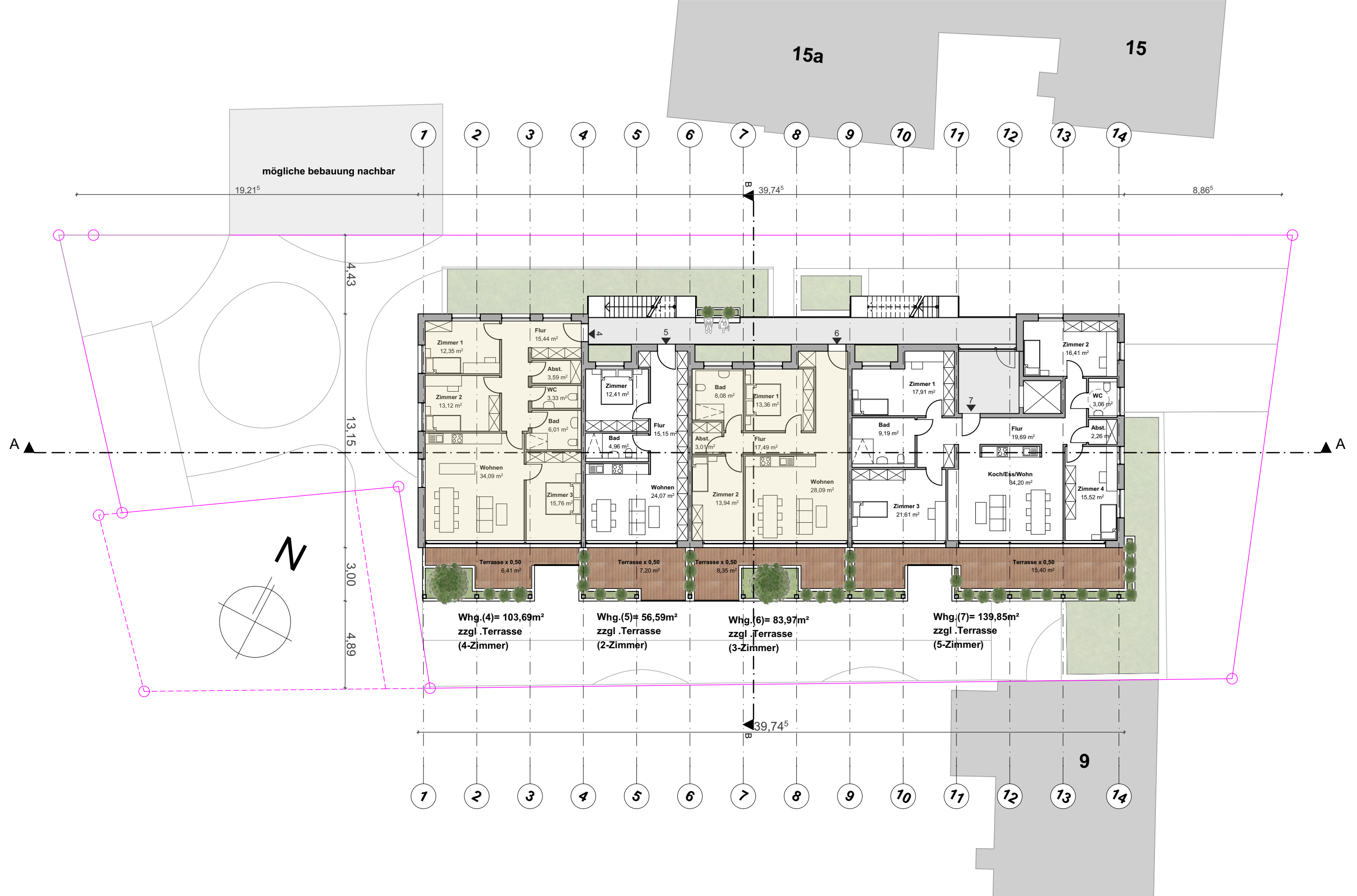


Grüner Wohnen
Wesebachstraße 11
Christof Rosswag

LiNK | rosswag
 architektur gmbh

rittnertstr.1 - 76327 pfinztal - tel 07240-92520
 fax 07240-925250 - www.architekten-link-rosswag.de

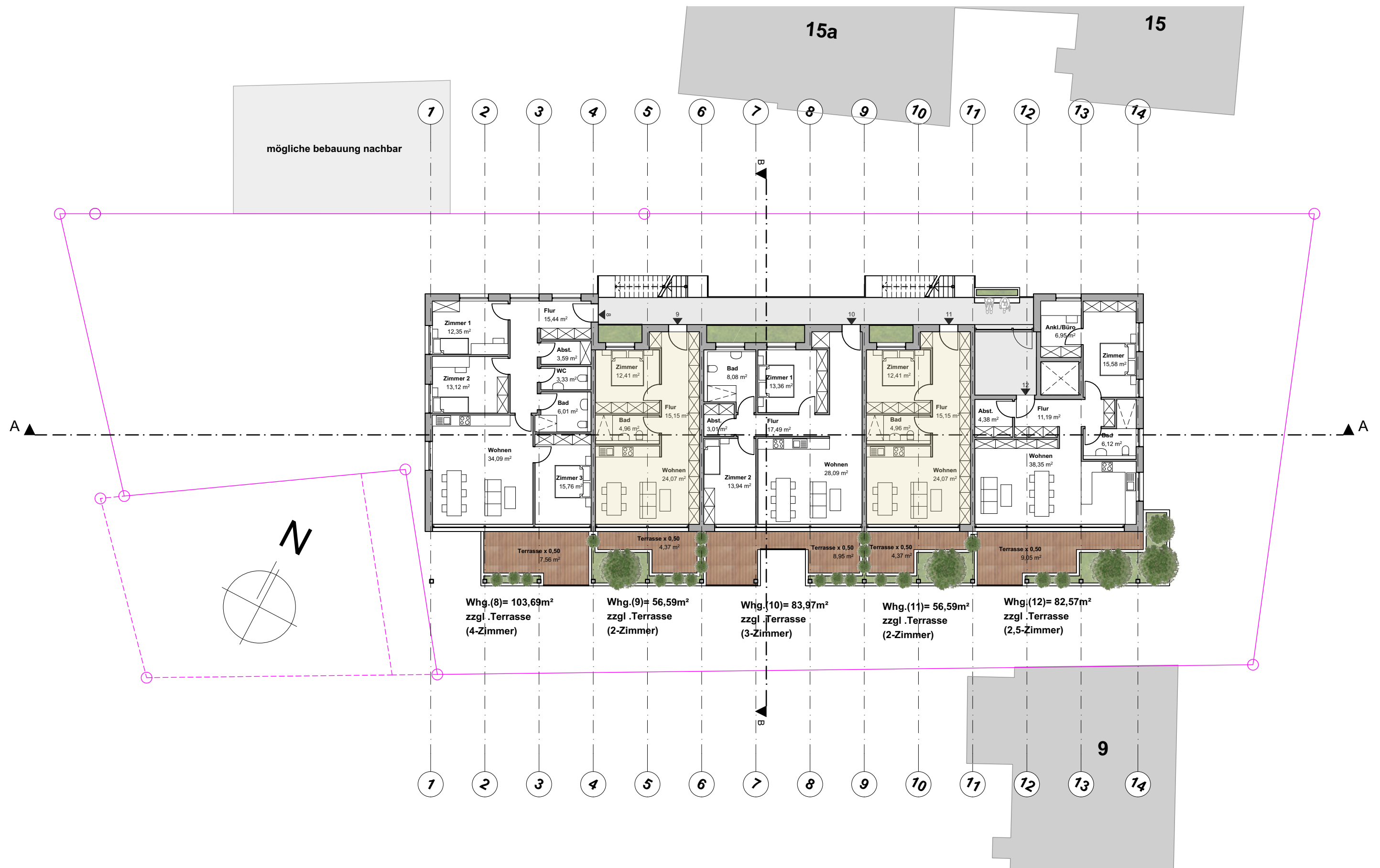
Tiefgarage
M 1:200
22.03.2022



Grüner Wohnen
Wesebachstraße 11
Christof Rosswag

LiNK | rosswag
architektur gmbh
rittnertstr. 1 - 76327 pfinztal - tel 07240-92520
fax 07240-925250 - www.architekten-link-rosswag.de

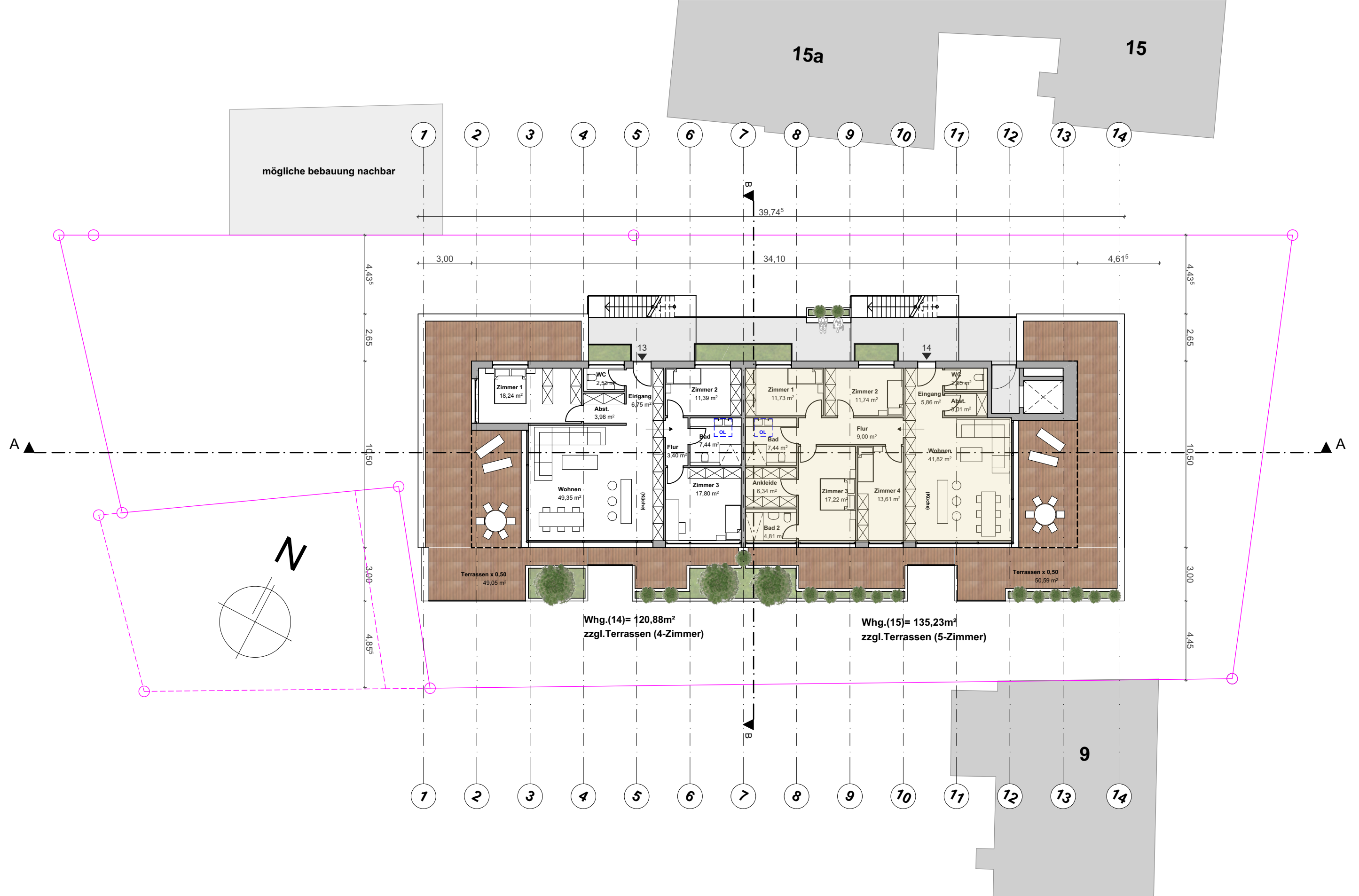
1. Obergeschoss
M 1:200
22.03.2022



Grüner Wohnen
Wesebachstraße 11
Christof Rosswag

LiNK | rosswag
architektur gmbh
rittertstr. 1 - 76327 pfinztal - tel 07240-92520
fax 07240-925250 - www.architekten-link-rosswag.de

2. Obergeschoss
M 1:200
22.03.2022

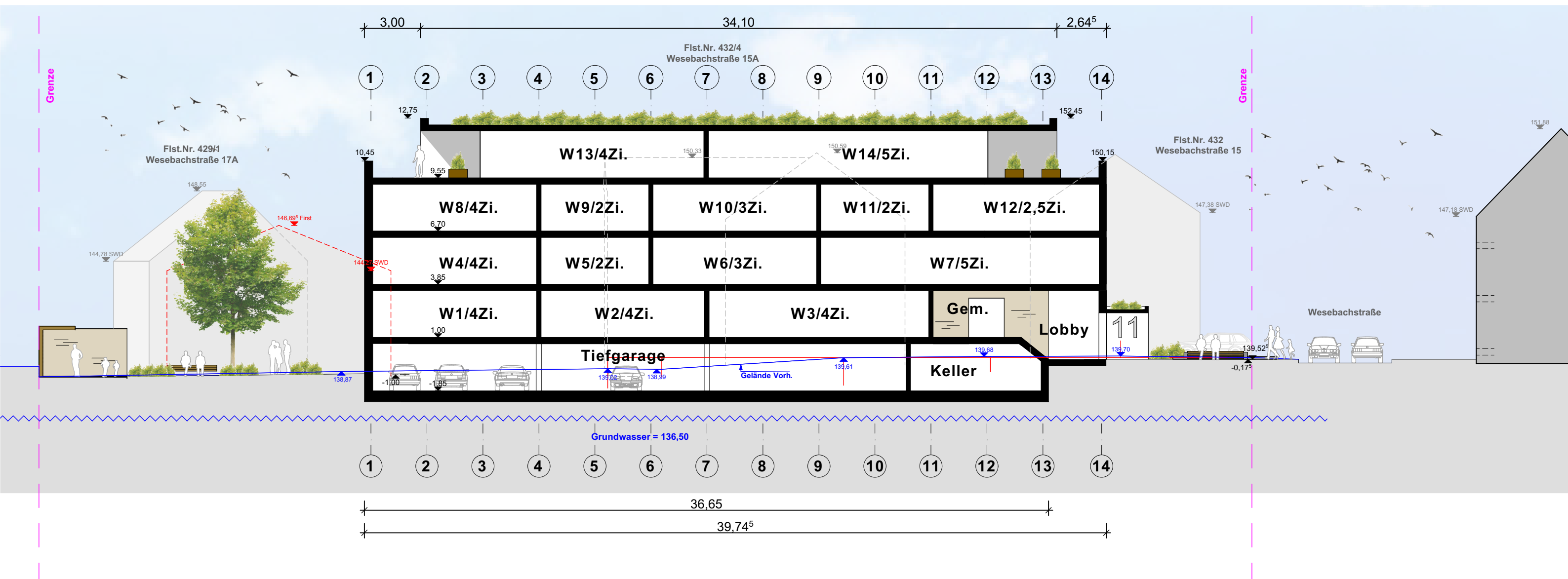


Grüner Wohnen
Wesebachstraße 11
Christof Rosswag

LiNK | rosswag
architektur gmbh

rittnertstr. 1 - 76327 pfinztal - tel 07240-92520
fax 07240-925250 - www.architekten-link-rosswag.de

Dachgeschoss
M 1:200
22.03.2022



Grüner Wohnen
Wesebachstraße 11
Christof Rosswag

LiNK | rosswag
architektur gmbh
rittnerstr. 1 - 76327 pfinztal - tel 07240-92520
fax 07240-925250 - www.architekten-link-rosswag.de

Schnitt A-A
M 1:200
22.03.2022



Grüner Wohnen
Wesebachstraße 11
Christof Rosswag

LiNK | rosswag
 architektur gmbh
 rittnertstr. 1 - 76327 pfinztal - tel 07240-92520
 fax 07240-925250 - www.architekten-link-rosswag.de

Straßenabwicklung
M 1:500
22.03.2022



Grüner Wohnen
Wesebachstraße 11
Christof Rosswag

LiNK | rosswag
 architektur gmbh
 rittnerstr. 1 - 76327 pfinztal - tel 07240-92520
 fax 07240-925250 - www.architekten-link-rosswag.de

Straßenansicht
M 1:200
22.03.2022



Grüner Wohnen
Wesebachstraße 11
Christof Rosswag

LiNK | rosswag
 architektur gmbh
 ritnertstr. 1 - 76327 pfinztal - tel 07240-92520
 fax 07240-925250 - www.architekten-link-rosswag.de

Ansicht Süd
M 1:200
17.01.2022



Grüner Wohnen
Wesebachstraße 11
Christof Rosswag

LiNK | rosswag
 architektur gmbh
 ritnertstr.1 - 76327 pfinztal - tel 07240-92520
 fax 07240-925250 - www.architekten-link-rosswag.de

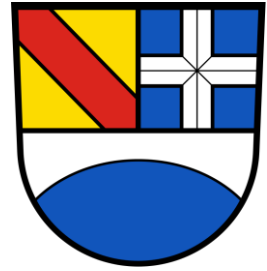
Ansicht West
M 1:200
17.01.2022



Grüner Wohnen
Wesebachstraße 11
Christof Rosswag

LiNK | rosswag
 architektur gmbh
 rittnerstr. 1 - 76327 pfinztal - tel 07240-92520
 fax 07240-925250 - www.architekten-link-rosswag.de

Ansicht Nord
M 1:200
17.01.2022



PFINZTAL

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Grüner Wohnen
in der Wesebachstraße“**

Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“

Projekt-Nr.

21100

Bearbeiter

Dipl.-Landschaftsökol. D. Krümborg

Interne Prüfung: ZA, 07.12.2021

Datum

13.06.2022

**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhalt	Seite
1. Anlass	1
2. Ergebnisse der Begehung.....	2
2.1 Derzeitige Nutzung	2
2.2 Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten (-gruppen).....	4
2.2.1 Höhere Pflanzen.....	4
2.2.2 Säugetiere	4
2.2.3 Vögel	4
2.2.4 Amphibien.....	5
2.2.5 Reptilien.....	5
2.2.6 Fische und Rundmäuler	5
2.2.7 Käfer	5
2.2.8 Libellen	6
2.2.9 Schmetterlinge.....	6
2.2.10 Weichtiere.....	6
3. Empfohlener resultierender Untersuchungsumfang.....	6
 Abbildungsverzeichnis	
Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet)	1
Abb. 2: Fotos vom Untersuchungsgebiet.....	3
 Tabellenverzeichnis	
Tab. 2: Empfohlener Untersuchungsumfang zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG)	7

1. Anlass

Anlass für die artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Pfinztal.

Das Plangebiet ist in Abb. 1 dargestellt und nimmt eine Fläche von knapp 1.500 m² ein. Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Plangebiet.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet)

Die rot durchgestrichenen Gebäude waren zum Zeitpunkt der Begehung nicht mehr vorhanden.
(Quelle: Datenserver der LUBW 07.12.2021)

In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird auf Grundlage einer Gebietsbegehung beurteilt, inwieweit die überplante Fläche und deren nahes Umfeld Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten hat und damit bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht prüfungsrelevant sind die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie alle europäischen Vogelarten.

Falls bei der Begehung Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten festgestellt wird, werden i. d. R. weitergehende Untersuchungen vorgeschlagen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, um eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchführen zu können.

Die Begehung der Fläche für die ASVP fand am 26.11.2021 durch einen faunistischen Fachgutachter statt.

2. Ergebnisse der Begehung

2.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet beschränkt sich auf das Flurstück 432/1 Z zwischen Wesebachstraße im Osten und Bahnlinie im Westen. Nach Norden und Süden grenzt Wohnbebauung an das Grundstück.

Im Geltungsbereich befindet sich eine noch genutzte Doppelgarage, ansonsten liegt die Fläche weitestgehend brach, zeigt aber noch Spuren voran gegangener Arbeiten in Form von frisch lagerndem Holz.

Der Zaun nach Norden sowie die aus einer halbhohen Betonwand und einem darauf stehenden Zaun bestehende Abgrenzung zu den Bahngleisen nach Westen sind mit Brombeeren und Ruderalvegetation (siehe Abb. 2, Foto 2) umwachsen. Nach Süden hin befinden sich angrenzend an die Garage noch Reste von Mauerwerk alter Gebäude.

Hinweis:

Die Beschreibung und Bewertung des Grundstückes bezieht sich auf den aktuellen Zustand zum Zeitpunkt der Begehung. Da mit einer Ausnahme sämtliche Bäume auf der Fläche sehr kurz vor der Begehung gefällt wurden (siehe Abb. 2, Foto 3 und 6), ist eine fachliche Beurteilung dieses unter Umständen höherwertigen Bestandes – insbesondere in Bezug auf Avifauna und / oder Fledermausquartiere – nicht mehr möglich. Über den Abrisszeitpunkt der auf dem Luftbild zu sehenden Wohngebäude liegen keine Informationen vor, dieser liegt jedoch schon deutlich weiter in der Vergangenheit. Gehölzbestand und Abrissgebäude sind in der Abbildung 1 noch zu sehen.

**Abb. 2: Fotos vom Untersuchungsgebiet**

(Fotos: bhm 2020).

1. Blick über das Plangebiet; 2. Ruderalstrukturen entlang der Grenze zur Bahnlinie;
3 und 4. hölzerne Strukturen innerhalb des Plangebietes
5. offenes Mauerwerk Richtung Süden 6. ehemalige Gehölzstrukturen

2.2 Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten (-gruppen)

2.2.1 Höhere Pflanzen

Die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten Pflanzenarten sind alle auf spezielle Standortbedingungen angewiesen und nur bedingt in Baden-Württemberg vorkommend.

Diese speziellen Standortbedingungen sind in der Planfläche nicht vorhanden.

Das Vorkommen prüfungsrelevanter Pflanzenarten kann daher in der Planfläche ausgeschlossen werden. Konfliktpotenzial aus der Planung mit dem besonderen Artenschutz - und somit weiterer Untersuchungsbedarf - bestehen nicht.

2.2.2 Säugetiere

Streng geschützte Säugetierarten sind alle bei uns heimischen Fledermäuse, Wolf, Biber, Feldhamster, Wildkatze, Fischotter, Haselmaus, Nerz, Mufflon, Birkenmaus, Braunbär sowie diverse Meeressäuger.

Der verbliebene Baum im Zentrum der Fläche besitzt keine Höhlen oder anderweitige als Quartier oder Schlafplatz für Fledermäuse geeignete Strukturen, sodass eine Nutzung durch Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Geeignete Strukturen, die als Leitstruktur für Fledermäuse dienen können, sind ebenfalls nicht vorhanden. Eine Nutzung des Geltungsbereiches für gelegentliche Jagdflüge oder Überflüge ist wahrscheinlich. Eine essenzielle Bedeutung des Gebietes als Jagdgebiet kann jedoch aufgrund der lediglich geringen Habitateignung und der geringen Fläche ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Säugetierarten kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Konfliktpotenzial aus der Planung mit dem besonderen Artenschutz - und somit weiterer Untersuchungsbedarf - bestehen nicht.

2.2.3 Vögel

Alle europäischen Vogelarten unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Der Geltungsbereich weist in seinem jetzigen Zustand nur geringes Potenzial als Brutrevier für ubiquitäre und störungstolerante Arten auf. Dieses beschränkt sich auf den Baum im Zentrum der Fläche (siehe Abb. 2, Foto 4). Auf Grundlage der vorhandenen Sicherungsmaßnahmen zum Erhalt des Baums, kann davon ausgegangen werden, dass dieser auch bei Umsetzung der Planung erhalten bleiben soll. Sollte der Baum doch gefällt werden, ist die Fällung außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar vorzunehmen.

Ein Vorkommen seltener Arten der Roten Listen (Baden-Württemberg oder Deutschland) kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Konfliktpotenzial aus der Planung mit dem besonderen Artenschutz - und somit weiterer Untersuchungsbedarf - bestehen bei Einhaltung der Fällzeitenbeschränkung nicht.

2.2.4 Amphibien

Artenschutzrechtlich relevante Amphibien sind Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Europäischer Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Alpensalamander und Nördlicher Kammolch.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer. Auch im Umfeld der Planung befinden sich keine Gewässer, die als Laichgewässer für eine der oben genannten Arten dienen könnten, sodass auch ein Vorhandensein von Landlebensräumen oder Wanderkorridoren mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Konfliktpotenzial aus der Planung mit dem besonderen Artenschutz - und somit weiterer Untersuchungsbedarf - bestehen nicht.

2.2.5 Reptilien

Artenschutzrechtlich relevante Reptilien sind Europäische Sumpfschildkröte, Äskulapnatter, Westliche Smaragdeidechse, Schlingnatter, Mauer- und Zauneidechse.

Die Fläche weist wegen der ausgeprägten ruderalen Randstrukturen, dem offenen Mauerwerk nach Süden, den Holzstapeln und der unmittelbaren Nähe zu den Bahngleisen ein sehr hohes Potenzial für Mauereidechsen auf. Auch ein Vorkommen von Zauneidechsen ist nicht vollständig auszuschließen.

Für eine artenschutzrechtliche Beurteilung sind weitere Untersuchungen vorzusehen (siehe Kap. 3).

2.2.6 Fische und Rundmäuler

Der Untersuchungsraum befindet sich außerhalb der Verbreitungsgebiete der prüfungsrelevanten Fischarten (Baltischer Stör, Donau-Kaulbarsch, Europäischer Stör, Schnäpel). Zudem befinden sich im Geltungsbereich keine Gewässer.

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

2.2.7 Käfer

Bei den streng geschützten Käferarten handelt es sich vor allem um Totholzkäfer und Wasserkäfer. Für beide Gruppen ist im Plangebiet keine Lebensraumeignung vorhanden (Gewässer und Totholzbäume fehlen).

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

2.2.8 Libellen

Libellen sind zur Fortpflanzung auf Gewässer unterschiedlicher Art angewiesen. Zur Nahrungssuche halten sie sich meist in Gewässernähe auf. Der Untersuchungsraum hat keine Lebensraumeignung für Libellen – weder zur Fortpflanzung noch zur Nahrungssuche.

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

2.2.9 Schmetterlinge

Die streng geschützten Schmetterlinge sind auf spezifische Futter- oder Eiablagepflanzen angewiesen.

Ein Vorkommen geeigneter Futterpflanzen, insbesondere Großer Wiesenknopf und nicht-saure Ampferarten kann aufgrund der Trockenheit des Standortes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Da die Fläche bis vor kurzem zu großen Teilen mit Nadelbäumen bestanden war, ist zudem davon auszugehen, dass der Boden stark versauert ist.

Konflikte mit dem Artenschutz können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

2.2.10 Weichtiere

Für streng geschützte Weichtiere sind im Plangebiet und dessen Umfeld keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

3. Empfohlener resultierender Untersuchungsumfang

Ein Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen ist aufgrund geeigneter Habitatstrukturen im Untersuchungsraum nicht von vornherein auszuschließen. Um in der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erlangen, wird folgender, mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmter, Untersuchungsumfang empfohlen (siehe Tab. 1).

Darüber hinaus ist eine worst-case Betrachtung der Artengruppen Vögel und Fledermäuse erforderlich.

Tab. 1: Empfohlener Untersuchungsumfang zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Art / -gruppe	Untersuchungsumfang	Zeitraum	Spätester Beginn
Eidechsen	5 Begehungen - Erfassung geeigneter Habitatstrukturen - Kontrolle dieser Strukturen	März – September	April

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/036/2022

Tagesordnungspunkt		
Nach- und Weiternutzungskonzeption Schnellermühle, OT Berghausen - Weiteres Vorgehen - Einleitung nächster Schritte - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 14.06.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	28.06.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Die Gemeinde legt sich auf das vorgeschlagene Vorgehen fest, bestehend aus Rahmenplan, Konkretisierung der Objektplanung und planungsrechtlicher Sicherung, um die Schnellermühle einer tragfähigen Nach- und Weiternutzung zuzuführen.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Herausarbeiten einer Nach- und Weiternutzungskonzeption des Bereichs um die Schnellermühle im Einklang mit den äußeren Restriktionen und den Planungszielen der Gemeinde. Herstellen von Planungsrecht zur Realisierung der erarbeiteten Nach- und Weiternutzungskonzeption.

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name	51100100 (Sachverständigenkosten, Gutachten & Honorare)
Ordentlicher Ertrag (gesamt)	----- €
Ordentlicher Aufwand (gesamt)	ca. 26.000 €
davon Abschreibungen	

Personelle Auswirkungen:

Bindung Stellenanteile geh. Dienst



Sachverhalt:

Im Ortsteil Berghausen, am Ortsrand Richtung Söllingen, steht die Schnellermühle, erstmals 1797 urkundlich erwähnt. Sie besteht aus mehreren historischen Gebäuden, aber auch aus zum Teil unterirdischen technischen Bauwerken, wie Kanälen zur Wasser Zu- und Abfuhr sowie einem Wehr zur Wasserstandsregulierung der Pfinz. Das Wehr und die Mühle werden zur Stromerzeugung genutzt. Die Scheunen und Freiflächen um die Schnellermühle werden u.a. als Unterstand für Wohnwägen und Wohnmobile genutzt. Auch ein Verkaufsstand für Obst und Spargel befindet sich auf dem Gelände direkt an der B10.

Da die Gebäude der Mühle mit den Anbauten selbst größtenteils seit längerer Zeit nicht genutzt werden und leer stehen, ist ihr Erhaltungszustand sehr unterschiedlich. Mindestens ein Gebäudeteil musste wegen Baufälligkeit abgerissen werden. Wegen der geschichtlichen Relevanz als gewerbliches Baudenkmal ist der Denkmalschutz in die Betrachtungen zu einer Nachnutzung mit einzubeziehen. Je länger eine Nachnutzung auf sich warten lässt, umso stärker der Verfall.

Bezüglich einer möglichen Nachnutzung der Flächen um die Schnellermühle gibt es schon Vorüberlegungen, auf denen aufgebaut werden soll. Das Büro fsp stadtplanung aus Freiburg hat zusammen mit faktorgrün für die Gemeinde Pfinztal im Mai 2021 eine „Prüfung von alternativen Bauflächen zur Bauflächenausweisung des FNP 2030 Nachbarschaftsverband Karlsruhe“ erarbeitet, in dem die Flächen um die Schnellermühle hinsichtlich zweier Szenarien unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen, die zur Siedlungsentwicklung erforderlich würden, betrachtet wurden („Schnellermühle I“ und „Schnellermühle II“). In Szenario I wurde eine zukünftige Nutzung als „Grünfläche/ Sport/ Freizeit mit Gastronomie“ untersucht und die Fläche als „überwiegend geeignet“ eingestuft. In Szenario II wurde eine Nachnutzung mit „verdichtetem Wohnen“ untersucht und die Flächen insgesamt als „wenig geeignet“ bewertet. Im FNP 2030 des NVK sind die Flächen weiterhin als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die gewerbliche Nutzbarkeit der Flächen stellt den „status quo“ dar und hat Bestand, wenn keine weiteren planerischen Maßnahmen ergriffen werden. Für eine Nachnutzung ist bei einer Nutzungsänderung/-erweiterung weg von einer rein gewerblichen Nutzung - was durch die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden muss - wahrscheinlich der Flächennutzungsplan in Abstimmung mit den betreffenden Behörden parallel zu ändern.

Um die konkrete Anfrage der Eigentümer des Anwesens, die eine bauliche Weiterentwicklung des Plangebietes anstreben, bewerten zu können, ist zunächst anhand eines Rahmenplans das grob umrissene Nutzungskonzept mit den örtlichen Gegebenheiten und den daraus möglicherweise abzuleitenden Planungsabsichten der Gemeinde (Planungshoheit) in Einklang zu bringen und zu konkretisieren. Die Nachnutzungsvorschläge der Eigentümer beinhalten Betreutes Wohnen als tragende Säule, ein Café, Büro- und Ausstellungsflächen, eine Ausflugsterrasse an der Pfinz, Angebote für Kinder, eine Kulturscheune mit Veranstaltungsplatz und eine Tagungs- und Eventlocation sowie inklusive Werkstätten. Der Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz und den ÖPNV werden auch angestrebt. Grundsätzlich ist die Art der Nachnutzung für das Gebiet aus Sicht der Verwaltung für die städtebauliche Situation gut geeignet und dem Technik- und Umweltausschuss zur Kenntnisnahme schon vorgestellt worden, der sie ebenfalls wohlwollend zur Kenntnis nahm. Die städtebauliche Eignung der konkreten baulichen Weiterentwicklung an dieser Stelle ist somit insbesondere des „wie“ zu hinterfragen.

Um zu ermitteln, wie die Ideen der Nach- und Weiternutzung in Anbetracht aller abzuwägenden Belange realisiert werden können und um zu einer mit den Planungszielen (GEP Pfinztal 2035/ Alternativenprüfung) der Gemeinde in Einklang stehenden Planung zu gelangen, empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat als plangebendes Gremium folgendes Vorgehen zu beschließen:



Vorgehen

1. Rahmenplan zum Ermitteln des Möglichen und Erwünschten.
2. Bei Bedarf ggf. weitere präzisierende Planungen (z.B. Ausarbeitung der Hochbau-Entwürfe, Mehrfachbeauftragung, etc.).
3. Planungsrechtliche Sicherung (Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag oder V+E Plan mit Vorhabenbezogenem Bebauungsplan, FNP-Paralleländerung).

1. Rahmenplan (städtebaulicher Entwurf gem. Merkblatt Nr. 51 der Architektenkammer Baden-Württemberg)

- **Grundlagenermittlung:** Die Ausgangslage / Rahmenbedingungen, Prüfung der gewünschten Nachnutzung anhand der Rahmenbedingungen (ggf. auch anhand zu erstellender Gutachten wie Schall, Hochwasser, Landschaftsplanung / Grobkonzept Eingriff / Ausgleich für die benötigten Flächen)
- **Vorentwurf:** Erarbeitung / Prüfung der baulichen Konzeption für die städtebaulich verträglichen Nutzungen in (z.B. 3) Varianten und Darstellung der prägenden Strukturelemente (Entwicklungsmöglichkeiten, Nutzungen, Erschließung, Zugänglichkeit, Freiraum, Nebenanlagen, etc.) als Vorlage für die Entscheidungsprozesse / Gremien
- **Entwurf:** Ausarbeitung der beschlossenen Zielkonzeption zum Beschluss als Grundlage für den Bebauungsplan, ggf. unter Abschtung der unterschiedlichen Strukturen (Bestand / Neubau), unterschiedlichen Nutzungen oder unterschiedlichen Bauabschnitte.

Die Verwaltung beauftragt ein Planungsbüro mit der Ausarbeitung des Rahmenplans als nächsten konkret zu ergreifenden Schritt unter Einbeziehung des Gemeinderats.

2. Planerische Konkretisierung

Zur Sicherung der Planungsziele der Gemeinde, zur Sicherung der erwünschten architektonischen Qualität und als Grundlage für die Bauleitplanung ist der städtebauliche Rahmenplan durch weiter ausgearbeitete Hochbauplanungen zu präzisieren. Diese können auf der Grundlage der Rahmenplanung in Form von konkreten Planungsaufträgen des Vorhabenträgers erstellt und weiter im Detail mit dem Gemeinderat abgestimmt werden. Alternativ kann bei Bedarf ein auf die Aufgabe zugeschnittenes Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden. Danach soll die präzierte Objektplanung in Planungsrecht übersetzt werden.

3. Planungsrechtliche Sicherung

Um die Inhalte des Rahmenplans nach der Genehmigung von entsprechenden Bauanträgen realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der den Rahmenplan (die darauf aufbauende Konkretisierung) in Planungsrecht überführt. Wegen der Lage im **Außenbereich** und weil es sich nicht nur um die Wohnnutzung handelt, geht die Verwaltung von einem 2-stufigen Regelverfahren gemäß BauGB aus.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im 2-stufigen Regelverfahren beinhaltet die Erarbeitung

- eines zeichnerischen Teils,
- eines Textteils mit
 - Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - Örtlichen Bauvorschriften (falls erforderlich)
 - Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen
 - Begründung
 - Besonderen verfahrensbegleitenden Leistungen sowie die Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

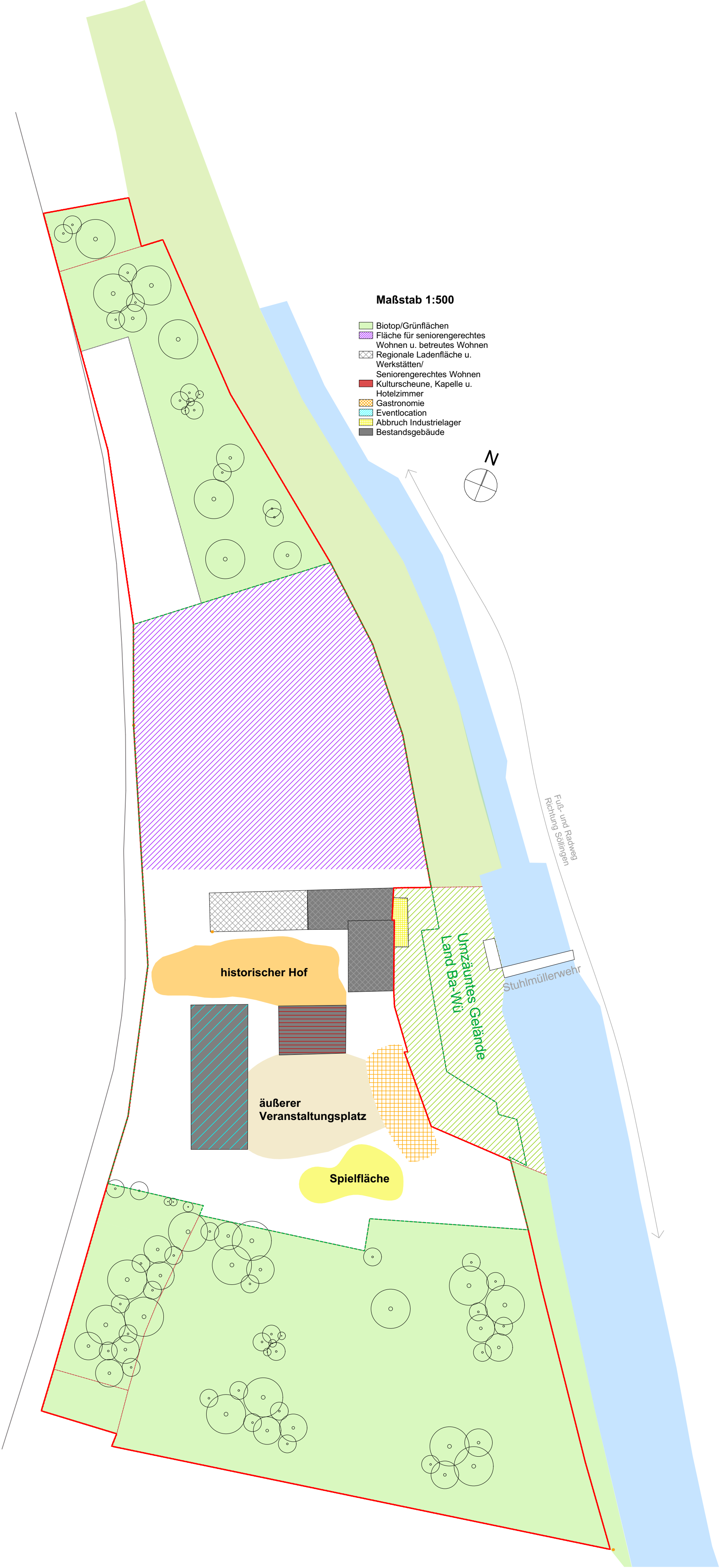


Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Die Nach- und Weiternutzungskonzeption steht den Zielen aus Pfinztal 2035 / der Klimaauffensive nicht (hemmend) entgegen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				Ziel A.1 Anschluss der Schnellermühle an das Fuß- und Radwegenetz und den ÖPNV
...ist aktiv				Ziel B.2 / B.3 Stärkung der Pfinz als Naherholungsgebiet (Ausflugterrasse) sowie Ausbau des kulturellen Angebots (Kulturscheune mit Veranstaltungsplatz)
...schafft Raum				
...bildet und betreut				Ziel D.3 Ausbau des Angebots an betreutem Wohnen
...verbindet				Ziel E.4 Optische Aufwertung des Areals der Schnellermühle
...bietet Service				Ziel F.2: Aktive Einbeziehung der Bürgerschaft (hier: privater Investor) in kommunale Planungs- und Entwicklungsprozesse
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

- 1.) Lageplan
- 2.) Lageplan mit Bildern





ARCHIDEE!

ARCHIDEE Stefan Emslander

Oettinger Gruppe GmbH
Ottostraße 12
76316 Malsch

Sanierung und Umbau der Schnellemühle
Karlsruher Str. 155, 76327 Pfinztal

M.: 1:1000

DATUM: 01.12.2021

Stefan Emslander
Schiller Str. 27
76135 Karlsruhe
Tel. 0721/56 87 64-2

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/031/2022

Tagesordnungspunkt		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße, 1. Änderung", OT Berghausen - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 09.06.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	28.06.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, werden die zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Synopse der Verwaltung vom 09.06.2022 berücksichtigt bzw. bleiben unberücksichtigt. 2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 17.11.2021 (zeichnerischer Teil) bzw. 06.02.2020 nach § 10 BauGB i.V.m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. 3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.02.2020 werden nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Planungsrecht als Grundlage für die Realisierung von Wohnbebauung im Innenbereich (Änderung bestehendes Planungsrecht)

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name	51.10 Stadtentwicklung
Ordentlicher Ertrag (gesamt)	--- €
Ordentlicher Aufwand (gesamt)	Personalkosten

Personelle Auswirkungen:

Bindung Stellenanteile SG Stadtentwicklung



Sachverhalt:

Mit Datum vom 17.09.2019 hat der Gemeinderat beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan zu ändern. Auf BV/385/2019/1 wird an dieser Stelle verwiesen. Es wurde außerdem der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Auf die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 30.09. bis 14.10.2019 statt.

In der Gemeinderatssitzung am 18.02.2020 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Auf BV/514/2020/1 wird an dieser Stelle verwiesen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 09.03. bis 09.04.2020 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 22.06. bis 31.07.2020 statt.

Das Ergebnis aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist aus beigefügter Synopse ersichtlich.

Inhaltliche Änderungen der zum Satzungsbeschluss vorliegenden Planunterlagen im Vergleich zum Stand der förmlichen Offenlage / Beteiligung der Behörden haben sich keine ergeben. Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Der Durchführungsvertrag zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 02.03.2020 notariell beurkundet. Die Baugenehmigung für das Vorhaben wurde außerdem bereits im Rahmen des § 33-er Verfahrensstandes erteilt (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB).



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets sicher. Es entstehen maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten an sinnvoller Stelle im Innenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans wirkt sich auf die Ziele des GEK / der Klimaauffensive weder hemmend noch (überwiegend) negativ aus.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				Die Aufstellung des Bebauungsplans sichert eine verträgliche Entwicklung des Gebiets im Sinne des vorhandenen Gebietscharakters (Wohnen). Die geplante Nachverdichtung an geeigneter Stelle (gute ÖPNV-Anbindung, Haltestelle Pfinzbrücke bzw. Krappmühlenweg sowie gute Radwegeverbindung) fördert indirekt den nicht-motorisierten Individualverkehr.
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch das Vorhaben wird Wohnraum an attraktiver und geeigneter Stelle geschaffen.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				Durch eine Nachverdichtung im Bestand wird aktiv Innenentwicklung betrieben; eine Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird somit vermieden. Bestandteil des Bebauungsplans ist auch die verträgliche landschaftsplanerische Einbindung des Vorhabens; hierbei sind auch Aspekte des Klimaschutzes / der Klimaanpassung (Verbesserung des Stadtklimas) sowie des Artenschutzes berücksichtigt worden. Für das Plangebiet wurde ein Freiflächenkonzept erarbeitet und die Umsetzung verbindlich festgeschrieben (Bebauungsplan / Durchführungsvertrag).
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				Siehe oben
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				Die Mittel, die für die Aufstellung des Bebauungsplans benötigt werden, stehen im Haushalt bereit (Geschäft der laufenden Verwaltung).
Kommunale Pflichtenaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				Die Bauleitplanung ist eine weisungsfreie Pflichtaufgabe; also eine Angelegenheit der Selbstverwaltung i. S. d. Art. 28 Abs. 2 GG. Die gemeindliche Bauleitplanung bildet das Kernstück des modernen Städtebaurechts in



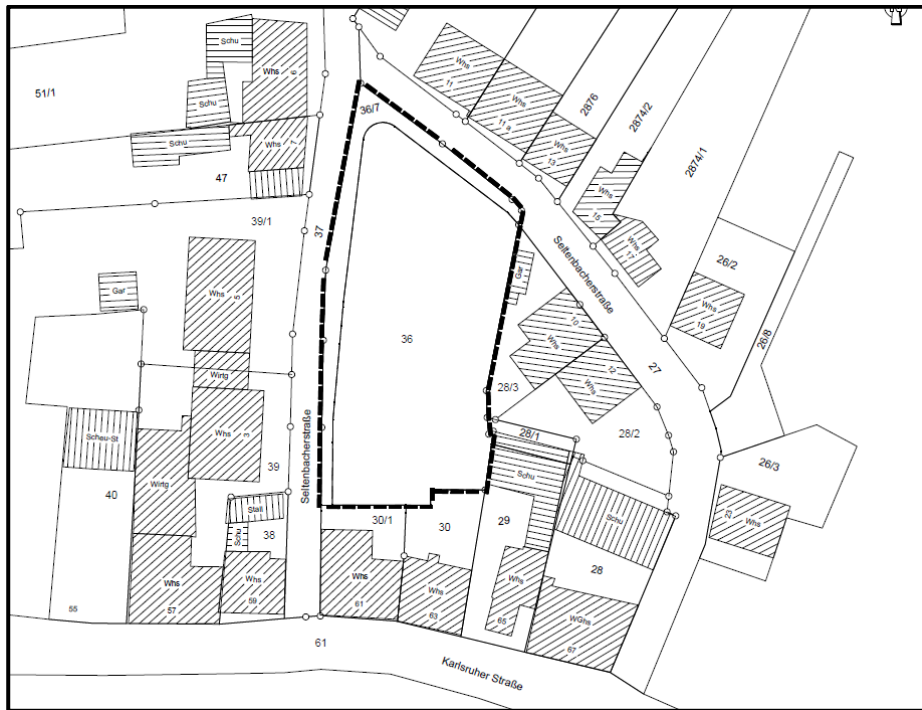
		Deutschland. Gemäß dem BauGB soll sie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll außerdem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Bauleitplanung bildet somit das Fundament für eine sinn- und maßvolle sowie verträgliche (städtebauliche) Weiterentwicklung der Gemeinde.
--	--	--

Anlagen:

1. Synopse aus der Offenlage, Stand 09.06.2022
2. Satzungsblatt, Stand 09.06.2022
3. Geltungsbereich, Stand 09.06.2022
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Zeichnerischer Teil, Stand 17.11.2021
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Textteil, Stand 06.02.2020
6. Grünordnungsplan-Freiflächenplanung von HALLER-Landschaftsarchitektur, Stand 26.08.2019
7. Begründung, Stand 20.01.2020 (überarbeitet)
8. Gutachterliche Erhebung zum Reptilienvorkommen, Stand 12.04.2019
9. Vorhabenbeschreibung, Stand 08.08.2019
10. Plan E0 Lageplan, Stand 08.04.2020
11. Plan E1 - Erdgeschoss, Stand 05.08.2019
12. Plan E2 - Obergeschoss, Stand 09.04.2019
13. Plan E3 - Dachgeschoss Stand 09.04.2019
14. Plan E4 - Ansichten_Schnitte, Stand 05.08.2019
15. Plan E5 - Freiflächenplan, Stand 31.03.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“, 1. Änderung

- Offenlage - Synopsis



Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.03.2020 – 09.04.2020 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.06.2020 – 31.07.2020 zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“, OT Berghausen

Seite 2 von 9

09.06.2022

Inhaltsverzeichnis:

Öffentlichkeit:	Seite:
------------------------	---------------

1 Bürger 1	3
------------	---

Behörden und Träger öffentlicher Belange:

2 Regierungspräsidium – Landesamt für Denkmalpflege	3
3 Polizeipräsidium Karlsruhe	4
4 Landkreis Karlsruhe Landratsamt	4
5 Erdgas Südwest	7
6 Netze BW GmbH	7
7 Unity BW GmbH	7
8 Telekom	7
9 Regionalverband mittlerer Oberrhein	8
10 Gemeinde Weingarten	8
11 Nachbarschaftsverband Karlsruhe	8

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.03.2020 – 09.04.2020 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.06.2020 – 31.07.2020 zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“, OT Berghausen

Seite 3 von 9

09.06.2022

Nr.	Öffentlichkeit / TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Bürger 1 E-Mail vom 08.04.2020	Die Planung ist durch, es wurde viel Pro und Kontra diskutiert, es wird wie es wird. Wir nehme hier nicht zu der Planung Stellung, sondern wir haben einfach eine Bitte an die Gemeinde soweit sie Einfluß auf das Geschehen hat. Der über 2 Jahre ertragen Abriss der Altgebäude und das Gebaren der Baufirma (wenns denn eine war) lässt uns für den Ablauf des Bauvorhabens einiges befürchten. Gemeint ist das einfahren von Baufahrzeugen in die Strasse, abstellen des Fahrzeuges und hier bin ich erstmal. Meistens mit einer Standzeit + - 1 Std. bis alles geklärt war. Mit gutem Willen liese sich im Vorfeld auf dem genügend großen Bauplatz eine Zone schaffen wo Baufahrzeuge einfahren und sie sind weg von der Strasse. Unsere Praxiszufahrten waren teilweise blockiert oder Patienten konnten den Parkplatz nicht verlassen. Wenn man sich für die falsche Einfahrt Seltenbachstr. entschieden hatte saß man in der Mausefalle, wenden ging nicht. Rückwärts auf die B10 einfahren war angesagt. Wenn gebaut wird gibt es Umstände und Beeinträchtigungen, kein Thema. Aber wie gesagt mit gutem Willen...	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde bedauert die bisherigen Umstände. Der Vorhabenträger wird darüber informiert und entsprechend sensibilisiert.	
2	Regierungspräsidium – Landesamt für Denkmalpflege Schreiben vom 23.06.2020	Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Zusendung Ihrer Planunterlagen. Das Plangebiet liegt sowohl innerhalb des historischen Ortsetters Berghausens (Prüffall auf KD nach §2 DSchG) als auch im Bereich einer ehemaligen Tiefburg der Herren von Öwisheim, von der möglicherweise noch archäologische Reste im Untergrund (KD nach § 2 DSchG) vorhanden sind (siehe beiliegende Kartierung). Einzelbauverfahren in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlich-rechtlichen Genehmigung. Am Erhalt der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Baumaßnahmen im betroffenen Prüffallbereich bedürfen einer denkmalrechtlich-rechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Die denkmalrechtliche Zustimmung kann mit der Auflage versehen werden (§ 7 DSchG), dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden müssen. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherren. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Maßnahme Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu	Diese Stellungnahme wurde der anwaltlichen Vertretung des Vorhabenträgers bereits mit E-Mail vom 01.07.2020 zur weiteren Veranlassung weitergeleitet. Die Baumaßnahme wurde bereits nach Erreichen des 33er-Verfahrensstandes (§ 33 Baugesetzbuch) von der Baurechtsbehörde genehmigt.	

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.03.2020 – 09.04.2020 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.06.2020 – 31.07.2020 zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“, OT Berghausen

Seite 4 von 9

09.06.2022

Nr.	Öffentlichkeit / TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html).		
3	Polizeipräsidium Karlsruhe Schreiben vom 15.04.2020	Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.	
4	Landkreis Karlsruhe Landratsamt Schreiben vom 06.04.2020	Als Träger öffentlicher Belange gibt das Landratsamt Karlsruhe folgende Stellungnahme ab:		
4.1		Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz Die untere Naturschutzbehörde hat keine Anregungen oder Bedenken zu der Änderung Die verbindliche Festsetzung der Dachbegrünung wird begrüßt	Wird zur Kenntnis genommen.	
4.2.1		Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Sachgebiete Altlasten/Bodenschutz - Gewässer – Abwasser Altlasten & Bodenschutz Für die östliche Teilfläche des Baugebiets liegt im Bodenschutz- und Altlastenkataster eine Eintragung mit dem Hinweis auf das mögliche Vorliegen entsorgungsrelevanter Boden vor. Die Bewertung „B (Belassen) - Entsorgungsrelevanz“ geht auf die frühere Nutzung des Standorts durch die Bau- und Möbelschreinerei Köhler (Flächen-Nr. 02720-000) zurück. Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit besonderer Sorgfalt auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten Sollten sich hierzu Hinweise ergeben, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren und ggf. weitere Maßnahmen abzustimmen. Anfallender Bodenaushub ist fachgerecht zu beproben, zu deklarieren und zu entsorgen. Sollte im Rahmen des Bauvorhabens ein Ausscheiden aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster angestrebt werden, sind entsorgungsrelevante Böden zu entfernen Die entsprechenden Maßnahmen hierzu sind mit dem Landratsamt Karlsruhe, Untere Bodenschutzbehörde, abzustimmen Für geplante Freiflächen (Hausgarten, Grünflächen etc.) ist sicherzustellen, dass die Vorsorgewerte gemäß BBodSchV bzw Z0 gemäß VwV Boden in der durchwurzelbaren Bodenschicht (vgl §12 BBodSchV) eingehalten werden.	Das Bauvorhaben wurde bereits genehmigt (siehe Ziffer 2). Die Altlastenthematik wurde dabei in die Nebenbestimmungen der Baugenehmigung nicht aufgenommen. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.	
4.2.2		Abwasser		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.03.2020 – 09.04.2020 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.06.2020 – 31.07.2020 zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“, OT Berghausen

Seite 5 von 9

09.06.2022

Nr.	Öffentlichkeit / TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		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 Eine schadlose Versickerung liegt in der Regel vor, wenn das Niederschlagswasser flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden versickert wird. Die Art der Versickerung ist in Wohngebieten erlaubnisfrei. Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten Hinweise: Die Siedlungsentwässerung umfasst nach heutigem Verständnis nicht nur geschlossene, unterirdische Kanäle zur Abwasserableitung. Vielmehr sind nach den Grundsätzen der Regenwasserbewirtschaftung Lösungen zu finden, um die qualitative Änderung der Wasserbilanz bei zunehmender Bebauung so gering wie möglich zu halten. Dazu stehen unterschiedliche Konzepte (dezentral, zentral) zur Verfügung. Dies gilt in besonderem Maße für die Niederschlagsentwässerung mit den kombinierbaren Elementen der Regenwasserbewirtschaftung	Das Gebiet wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen (Mischkanal). Des Weiteren sind die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Carports, Stellplätze und Zugänge benötigt werden, zu begrünen und als Vegetationsflächen dauerhaft zu unterhalten. Gehwege sind als wasser-durchlässige Flächen aus Platten oder Pflasterbelag herzustellen. Befestigte Flächen dürfen aus Drain-Steinen und/oder Rasengittersteinen hergestellt werden. Ebenso wurde der geplanten Entwässerung im Baugenehmigungsverfahren die Genehmigung erteilt.	
4.3		Stellungnahme Baurechtsamt 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können 1.1. Art der Vorgabe Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 7 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, kein Natura 2000-Gebiet 1.2. Rechtsgrundlage § 8 Abs. 2 BauGB, § 13 a BauGB § 12 BauGB 1.3. Möglichkeiten der Überwindung Entfällt 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan betreffen können mit Angaben des Sachstandes Entfällt	Zur Kenntnis genommen.	
4.3.1		3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.03.2020 – 09.04.2020 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.06.2020 – 31.07.2020 zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“, OT Berghausen

Seite 6 von 9

09.06.2022

Nr.	Öffentlichkeit / TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Zur Satzung: Zu § 2 Folgend Formulierung soll gewählt werden „Der räumliche Geltungsbereich der Satzungen ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, der Bestandteil dieser Satzungen ist“ Zum zeichnerischen Teil der vBPs: Der Einschrieb „TZ“ ist in der Legende nicht erläutert Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen: <u>Zu I.5.7</u> Die Nisthilfen verbindlich vorzuschreiben, also festzusetzen (die Formulierung zu empfehlen“ ist keine Festsetzung) Zu den örtlichen Bauvorschriften: <u>Zu II.3:</u> Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist städtebaulich bzw. aus Gründen des Verkehrs gern §74 Abs. 2 Nr. 2 LBO zu begründen Zu den Bauplänen (Vorhaben- und Erschließungsplan): - Die Nummerierung der Stellplätze/Carports ist irreführend Soll hier eine Zuordnung zu den Reihenhäusern erfolgen? - Das Bauvorhaben ist im Lageplan vollständig zu vermaßen - Der schriftliche Teil zum Lageplan fehlt. Einige Festsetzungen des Bebauungsplanes können somit nicht geprüft werden. - Die Prüfung der Abstandsflächen kann nicht erfolgen, da die Berechnung fehlt. - Die grafische Darstellung des Kiesstreifens ist in die Legende aufzunehmen. - Gemäß §37 LBO sind die Fahrradabstellplätze wettergeschützt auszubilden. - Eine Prüfung der zulässigen Grenzbebauung östlich und südlich ist nicht möglich. Die Carports sind vollständig auf das natürliche Gelände an der Grenze zu vermaßen.	Wurde entsprechend ergänzt bzw. abgeändert. Wurde entsprechend ergänzt. In I.5.7 Satz 1 wurde das Wort „wird“ durch „sind“ ersetzt. Das Wort „empfohlen“ wurde gestrichen. Wurde in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt. Dies trifft zu. Jedoch wurde der Bauantrag mit denselben Nummerierungen genehmigt. Wurde im Lageplan entsprechend ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Das Bauvorhaben ist bereits genehmigt. Wurde entsprechend ergänzt. Wurde entsprechend abgeändert. Wird zur Kenntnis genommen. Die Carports wurden entsprechend vermaßt.	
		Hinweis: Wir möchten darauf hinweisen, dass der eingereichte Bauantrag mit AZ00300721 nicht den Plänen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	Wird zur Kenntnis genommen.	

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.03.2020 – 09.04.2020 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.06.2020 – 31.07.2020 zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“, OT Berghausen

Seite 7 von 9

09.06.2022

Nr.	Öffentlichkeit / TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		entspricht. Teilweise handelt es sich hierbei um bauplanungsrechtlich relevante Abweichungen, welche voraussichtlich eine Genehmigungsfähigkeit in Frage stellen. <u>Anmerkung:</u> Die Sach- und Rechtslage wurde ausführlich mit dem Rechtsvertreter von dem Antragsteller zu dem o. g. Bauvorhaben, Herrn Rechtsanwalt Kneer, am 27.03.2020 telefonisch besprochen. Mit Schreiben vom 03.04.2020 hat der Bauherr den Bauantrag zurückgenommen.	Der zweite, korrigierte Bauantrag wurde mit Datum vom 31.03.2020 gestellt und am 22.06.2020 von der Baurechtsbehörde genehmigt.	
		<u>Hinweis:</u> Aus baupraktischer Erfahrung würden wir empfehlen einen Spielraum bei den Maximalhöhen der TH und FH einzuplanen. Derzeit werden die TH/FH voll ausgenutzt, sodass eine Abweichung bei der Bauausführung nach oben zu Problemen führen kann (bspw. Durlacher Weg).	Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, halten wir einen Spielraum bei der First- bzw. Traufhöhe nicht für nötig.	
		Das Straßenverkehrsamt und der Kreisbaumeister wurden bei diesem Änderungsverfahren nicht beteiligt, da diese keine Anregungen oder Bedenken bei der Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert hatten.	Wird zur Kenntnis genommen.	
5	Erdgas Südwest Schreiben vom 03.04.2020	Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum o g Bebauungsplan. Im Bereich der bestehenden Straßen (Seltenbachstr.) und Wege, sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Dieser Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf das bereits verlegte Gasleitungsnetz. Neuverlegungen erfolgen nur nach Bedarf unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Gegen das Verfahren haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.	
6	Netze BW GmbH Stellungnahme aus 2016	<u>Stromversorgung</u> Die Stromversorgung für das Gebiet wird derzeit aus unserem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz ausgeführt. Weitere Maßnahmen unsererseits sind zurzeit nicht geplant, werden jedoch nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisiert.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Innerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen, die Sie den in der Anlage erhaltenen Lageplänen entnehmen können. Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.	Wird zur Kenntnis genommen.	
		Aus dem beigefügten Plan können Sie die Lage unserer Versorgungsleitungen entnehmen. Wir gehen davon aus, dass unsere Anlagen im Bebauungsplanbereich durch Baumaßnahmen nicht verändert werden müssen.	Dies trifft zu. Die bestehenden Energieversorgungsleitungen werden durch das Bauvorhaben nicht überbaut und müssen demnach nicht verändert werden. Der im Zuge der Baumaßnahme zu errichtende öffentliche Gehweg befindet sich bisher auf dem Grundstück des Vorhabenträgers.	
		Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, so wären wir dazu bereit; die Kosten würden zu Lasten des Veranlassers gehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Sollte dies wider Erwarten erforderlich sein, wird der Vorhabenträger auf die Netze BW zugehen.	

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.03.2020 – 09.04.2020 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.06.2020 – 31.07.2020 zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“, OT Berghausen

Seite 8 von 9

09.06.2022

Nr.	Öffentlichkeit / TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein, den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung, H. Dürrschnabel unter der Rufnummer 07243 / 180-375, um alles Erforderliche abzusprechen. Sobald unsere Projektierung 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. Netze BW GmbH Meisterhausstr. 11 74613 Öhringen Tel. (07941)932-386, Fax. (07941)932-366 NSG-Baden-Franken-leitungsauskunft@netze-bw.de Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anregungen und Beteiligung an diesem Planungsverfahren.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Bebauungsplanverfahren ist mit dem Satzungsbeschluss und der Veröffentlichung des Inkrafttretens abgeschlossen. Die Netze BW werden über das Abwägungsergebnis entsprechend informiert. Der Vorhabenträger wird über die Vorgehensweise im Zuge der geplanten Baumaßnahme entsprechend informiert.	
7	Unity Media Schreiben vom 26.03.2020	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.	Wird zur Kenntnis genommen.	
8	Telekom Email vom 18.03.2020 bzw. Schreiben vom 06.10.2016	Unsere Stellungnahme aus dem Jahr 2016 hat weiterhin Bestand. Ergänzen möchte ich noch die folgenden Absätze: Der Ausbau durch die Deutsche Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf § 77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden. <u>Stellungnahme 2016</u> vielen Dank für die Information zu der geplanten Baumaßnahme.	Wird zur Kenntnis genommen Wird zur Kenntnis genommen	

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.03.2020 – 09.04.2020 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.06.2020 – 31.07.2020 zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“, OT Berghausen

Seite 9 von 9

09.06.2022

Nr.	Öffentlichkeit / TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i S v § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o a Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wie aus den beigefügten TK - Lageplänen ersichtlich, befindet sich im Bebauungsplangebiet keine Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom. Für eine rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung der TK -Versorgung durch die Dt. Telekom (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) bitten wir, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen so früh als möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen. Wir weisen darauf hin, daß die bauausführende Fa. sich vor Beginn der Baumaßnahmen zu informieren hat.		
9	Regionalverband mittlerer Oberrhein Schreiben vom 17.03.2020	Für die Beteiligung am o. g. Bebauungsplanverfahren danken wir Ihnen. Regionalplanerische Belange sind hiervon nicht berührt.	Wird zur Kenntnis genommen.	
10	Gemeinde Weingarten Schreiben vom 11.03.2020	Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen zu dem oben genannten Bebauungsplan möchte ich Ihnen mitteilen, dass von Seiten der Gemeinde Weingarten keine Bedenken gegen die Aufstellung bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
11	Nachbarschaftsverband Karlsruhe Schreiben vom 11.03.2020	Da die Fläche des Bebauungsplanes „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“ bereits erschlossen ist, bietet sich eine Bebauung an dieser Stelle an. Die Planungsstelle des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe unterstützt Ihre Bemühungen, Baurecht für die Nachverdichtung im Innenbereich zu schaffen. Der Flächennutzungsplan 2010 des NVK stellt auf der geplanten Fläche „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des FNP nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße – 1. Änderung“ und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, im Ortsteil Berghausen

Aufgrund §§ 1 bis 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) und § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) hat der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal in öffentlicher Sitzung vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße – 1. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften im OT Berghausen als jeweils selbstständige Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzungen ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, der Bestandteil dieser Satzungen ist

§ 2 Bestandteile der Satzung

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Maßstab 1:500, Stand: 18.12.2019 mit Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text) sowie Darstellung des Geltungsbereichs, Stand: 04.04.2019.
2. Textteil I. Planungsrechtliche Festsetzungen, Stand: 06.02.2020
3. Textteil II. Örtliche Bauvorschriften, Stand: 06.02.2020
4. Vorhaben- und Erschließungsplan
 - Vorhabenbeschreibung, Stand: 08.08.2019
 - Plan E0 – Unbeglaubigter Lageplan M. 1:500, Stand: 19.12.2019
 - Plan E1 – Erdgeschoss M. 1:100, Stand: 05.08.2019
 - Plan E2 – Obergeschoss M. 1:100, Stand: 09.04.2019
 - Plan E3 – Dachgeschoss M. 1:100, Stand: 09.04.2019
 - Plan E4 – Ansichten_Schnitte M. 1:100, Stand: 05.08.2019
5. Grünordnungsplan / Freiflächenplanung (Haller Landschaftsarchitektur), Stand 26.08.2019

Beigefügt ist eine **Begründung** der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften.

Anlagen zur Begründung: Gutachterliche Erhebung zum Reptilienvorkommen (Modus Consult Speyer GmbH), Stand 12.04.2019

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Pfinztal, den

.....
Nicola Bodner, Bürgermeisterin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Modernes Wohnen in
der Seltenbachstraße"
1. Änderung

Maßstab 1 : 500

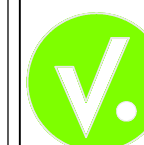
Landkreis: Karlsruhe
Gemeinde: Pfinztal
Gemarkung: Berghausen
Flurstück: 36
Seltenbachstraße



Grenze räumlicher
Geltungsbereich



gefertigt: E. Cinoglu
Berghausen, den 04.04.2019



Vermessungsbüro Andreas Vietzen
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dunantstraße 4 - 76131 Karlsruhe
Telefon (0721) 617746 Fax (0721) 621934
info@vietzen.com www.vietzen.com

A. Bundesbaugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung.

B. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der letzten Änderung.

C. Landesbauordnung (LBO) vom 05. März 2010 in der Fassung der letzten Änderung.

D. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der letzten Änderung.

Verfahren:

I. Der Gemeinderat hat gemäß §2 (1) BauGB am die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen und am den Entwurf gebilligt.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, sowie die öffentliche Auslegung erfolgte am

II. Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.
Parallel hierzu erfolgte die Anhörung der von der Planung betroffenen Fachbehörden gemäß §4 (2) BauGB.

III. Der Bebauungsplan, dessen Inhalt und schriftliche Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahren vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit
ausgefertigt.

Pfinztal, den

.....
Nicola Bodner, Bürgermeisterin

IV. Durch ortsübliche Bekanntmachung am ist der Bebauungsplan am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.

Landkreis: Karlsruhe Gemeinde: Pfinztal Gemarkung : Berghausen Flurstück: 36 und 36/7 Lage: Seltenbachstraße		Auftraggeber: Werner Wohnbau GmbH & Co. KG Beroldingenstraße 17 78078 Niedereschach	
	Name	Datum	Planfertiger :  Dipl.-Ing. Andreas Vietzen Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dunantstraße 4 76131 Karlsruhe Telefon (0721) 617746 Fax (0721) 621934 www.vietzen.com info@vietzen.com
gez.:	Vietzen	17.04.2019	
bearb.:	Vietzen	16.05.2019	
bearb.:			
Projekt-Nr.: 197201-4/AV			
Planinhalt : Vorhabenbezogener Bebauungsplan - zeichnerischer Teil			
Maßstab : 1 : 500		Dateiname : 167208-0/BBP-17042019	
		Gefertigt: 17.04.2019 Stand vom 16.05.2019	

Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße - 1. Änderung“ Gemeinde Pfinztal, Gemarkung Berghausen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

I.1 Vorhabenbezogene Festsetzung: § 12 (3a) BauGB mit Hinweis auf Durchführungsvertrag

I.1.2. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 (1) Nr. 1 BauGB

I.1.2.1 Art der baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet (WR).

Zwei Hausgruppen mit jeweils 3 Reihenhäusern, 6 Carports, 6 PKW Stellplätzen und einer Technik-/Heizzentrale. Insgesamt sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

I.1.2.2 Maß der baulichen Nutzung:

Grundfläche:

Die maximale Grundfläche wird definiert über die Baufenster im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die Grundfläche eines Reihenhauses (Hauptanlage ohne Carports, Stellplätze und Technik-/Heizzentrale) wird auf maximal 78 m² festgesetzt. Innerhalb des Baufensters ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche mit Balkonen, Terrassen und Wintergärten bis 20 m² zulässig.

Vollgeschosse:

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Gebäudehöhe:

Die maximal zulässige Traufhöhe und Firsthöhe in „m ü NN“ ist jeweils im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

I.2. Flächen für Stellplätze, Carports und Fahrradstellplätze

Sechs Carports und sechs Stellplätze sowie Fläche für Fahrradstellplätze entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

I.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen für die Tierhaltung gemäß § 9 (1) Nr. 19 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Je WE bzw. Reihnhaus sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,5 m und einer Grundfläche von insgesamt (brutto) 5 m² (es zählt der senkrecht aufsteigende äußere Gebäudeteil) zulässig.

I.4 Grünflächen / Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Carports, Stellplätze und Zugänge benötigt werden, zu begrünen und als Vegetationsflächen dauerhaft zu unterhalten. Vegetationsflächen sind vollständig mit Pflanzen bewachsene Flächen.

I.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

I.5.1 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

I.5.2 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen.

I.5.3 Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial verwendet werden.

I.5.4 Das Anlegen von Schotterflächen statt Grünflächen oder deren Nutzung als Arbeits- oder Lagerflächen ist unzulässig.

I.5.5 Freimachen der Bauflächen – zeitliche Begrenzung –

Die zulässigen Zeiträume für Maßnahmen und Arbeiten zur Freimachung der Baustelle von Bäumen und Gehölzen sind zwingend auf den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken (Winterruhe potenziell betroffener Tiere).

I.5.6 Vorgabe für die Außenbeleuchtung zum Schutz von Arten

Die Beleuchtung der Straßen und Wege sowie die grundstücksbezogene Beleuchtung sind streulichtarm und müssen für Insekten und Fledermäuse schonend und verträglich sein. Hierzu sind Leuchten mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite und hierbei gezielt auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich gerichtete Straßenausleuchtung auszuwählen. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind LED-Leuchten (mit Farbtemperatur < 3000°K) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (SOX) zu verwenden.

Unzulässig sind beleuchtete Fassaden sowie Leuchtkörper mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Skybeamer oder Ähnliches.“

I.5.7 Ausgleich für entfallende Nistmöglichkeiten

Zum Ausgleich der potenziellen Beeinträchtigungen durch Wegfall von Nistmöglichkeiten für Vögel sind inner- oder außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, geeignete Nisthilfen für Vögel aufzuhängen. Dabei sollen Nisthilfen aus Holzbeton verschiedener Bauart (z.B. Firma Schwegler, oder gleichwertig), 3 Stk. für Meisenvögel (Höhlenbrüter) und 3 Stk. für Nischenbrüter besonders geeignete Modelle (sog. Halbhöhlen), an Bäumen angebracht werden. Die Standorte für die Anbringung sind von einem Vogelspezialisten vor Ort zu bestimmen und die funktionsgerechte Anbringung von diesem zu bestätigen und zu dokumentieren.

Die Funktion der Nisthilfen ist dauerhaft durch regelmäßige Kontrollgänge und Unterhaltungsmaßnahmen, jährlich durch Reinigung der Nisthilfen im Herbst, sicher zu stellen.

I.6 Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich aus dem Grünordnungsplan / Freiflächenplanung vom 26.08.2019 (Plan-Nr.: G.PBSe-9.b-04), welcher zusammen mit den nachfolgenden textlichen Festsetzungen verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen / Pflanzgebot:

An den im Grünordnungsplan gekennzeichneten Standorten sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, bei trockener Witterung zu wässern und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Überschneidungen mit Leitungsrechten oder bei sonstigen nicht vermeidbaren Hinderungsgründen dürfen die Baumstandorte um bis zu 4 m verschoben werden. Die dargestellte Anzahl der Pflanzgebote ist dennoch umzusetzen.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb einer Frist von einem Jahr zu ersetzen.

Es sind Hochstammbäume gemäß Vorschlagsliste Bäume zu pflanzen (siehe unten).

Vorschlagsliste Bäume (nur Hochstammbäume):

Geforderte Pflanzqualität: Pflanzen mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, STU 16/18 cm (Stammumfang in 1 m Höhe), Stammhöhe bis zum Kronenansatz: ca. 1,8 - 2,0 m
Klein- und mittelgroßkronige Hochstammbäume

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus) z.B. Sorte ‚Frans Fontaine‘
Mehlbeere	(Sorbus aria) z.B. Sorte ‚Magnifica‘
Schmalblättrige Esche	(Fraxinus angustifolia) z.B. Sorte ‚Raywood‘
Rotdorn / Weißdorn	(Crataegus laevigata) z.B. Sorte ‚Paul’s Scarlet‘
Zierkirsche	(Prunus, Sorten z.B. ‚Accolade‘; ‚sargentii‘; ‚avium ‚Plena‘)
Zierapfel	(Malus, in Sorten z.B. ‚Hillier‘; ‚Evereste‘; ‚toringo‘; ‚Liset‘)
Quitte	(Cydonia) in Sorten

Bei den Obstbäumen wird die Verwendung von bewährten, alten Lokalsorten empfohlen:

Apfelsorten: Schöner aus Boskop, Gravensteiner, Jakob Fischer, Landsberger Renette

Birnensorten: Boscs Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneux, Pastorenbirne

Kirschensorten: Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesen, Kassius Frühe,

Zwetschensorten: Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Magna Glauca, Mirabelle v. Nancy

Auf die Verwendung gesicherter Pflanzenherkunft ist zu achten. Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist nicht gestattet

Maßnahmen zur Anpflanzung von Sträuchern oder Hecken / Pflanzgebot:

An den im Grünordnungsplan gekennzeichneten Standorten mit Pflanzgebot zur Anpflanzung von Sträuchern oder Hecken sind frei wachsende oder geschnittene Hecken aus Laubsträuchern anzupflanzen. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zugelassen.

Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb einer Frist von einem Jahr zu ersetzen.

Vorschlagliste Sträucher / Hecken:

Dichte Hecken (geschnitten):

- Hainbuche	Carpinus betulus
- Buche	Fagus sylvatica
- Feldahorn	Acer campestre
- Liguster, Rainweide	Ligustrum vulgare

Hecken (ungeschnitten):

- Weißdorn
- Haselnuss
- Holunder
- Traubenholunder
- Liguster, Rainweide
- Wildrosen
- Felsenbirne
- Wolliger Schneeball
- Heckenkirsche, tatarische
- Hartriegel / Kornelkirsche
- Spierstrauch

Crataegus monogyna
Corylus avellana
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Ligustrum vulgare
z.B. *Rosa rubiginosa*
Amelanchier laevis
Viburnum lantana
Lonicera tatarica
Cornus / *Cornus mas*
Spiraea x arguta

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO § 74:

II.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

II.1.1 Fassaden und Dächer:

Die Außenwandflächen der Gebäude sind mit hellem Putzmaterial zu gestalten. Das Anbringen eines Wärme-Dämm-Verbund-Systems ist zulässig.

Die Dachneigung wird auf 35° festgelegt. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist mit Dachsteinen, Dachpfannen, Dachziegeln in grauen Farbtönen vorzunehmen.

Dächer von Nebengebäuden und überdachten Stellplätzen sind als Flachdächer auszuführen. Sonnenkollektoren und Solarzellen zur Gewinnung von Strom und Warmwasser aus Sonnenenergie sind in und auf der Dachfläche zulässig.

Flachdächer mit einer Fläche von über 16 m² sind extensiv und vollflächig zu begrünen. Die Begrünung ist mindestens extensiv mit einer gemischten Pflanzung oder Ansaat aus standorttypischen Gräsern, Kräutern und Sedumarten mit einem Substrat-Systemaufbau von mindestens 8 cm Stärke auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Ausnahmen sind für untergeordnete Dachflächen mit weniger als 15 m² zulässig. Entlang der Dachränder ist ein Kiesstreifen von 30 bis 40 cm Breite anzulegen. Zur Sicherstellung der dauerhaften Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung sind die einschlägigen Regeln der Bautechnik, insbesondere zur Abdichtung, zum Substrataufbau und zur Unterhaltung zu beachten.

Für die Begrünung und Bepflanzung der Dachbegrünungen sind Pflanzen aus folgender Vorschlagsliste zu verwenden:

Sedum/Kräuter

Antennaria dioica
Anthemis tinctoria
Chrysanthemum leucanthemum
Dianthus carthusianorum
Hieracium pilosella
Hieracium x rubrum
Petrorhagia saxifraga
Potentilla verna
Sanguisorba minor
Saponaria ocymoides
Sedum album
Sedum reflexum
Sedum sexangulare 'Weiße Tatra'
Sedum spurium
Sempervivum montanum
Thymus montanus
Thymus serpyllum
Veronica teucrium

Deutscher Name

Katzenpfötchen
Färber-Kamille
Wiesenmargerite
Karthäusernelke
Kleines Habichtskraut
Rotes Habichtskraut
Felsennelke
Frühlings-Fingerkraut
Kleiner Wiesenknopf
Polsterseifenkraut
Weißer Mauerpfeffer
Felsen-Fetthenne
Milder Mauerpfeffer
Teppichsedum
Bergdachwurz
Bergthymian
Sand-Thymian
Büschelveronica

Gräser

Carex flacca
Carex humilis
Carex montana
Festuca amethystina
Festuca ovina
Poa compressa

Deutscher Name

Blaugrüne Segge
Erdsegge
Bergsegge
Amethystschwingel
Schafschwingel
Platthalmrispe

II.2 Gestaltung unbebauter Flächen:

Zwischen Gebäude und öffentlichen Straßen und Wegen sind die Flächen bis auf Straßen- / Gehwegniveau auszubilden. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und nur als lebende Laubgehölzhecke mit und ohne Drahtzaun zulässig. Gehwege sind als wasserdurchlässige Flächen aus Platten oder Pflasterbelag herzustellen.

Befestigte Flächen dürfen aus Drain-Steinen und/oder Rasengittersteinen hergestellt werden.

Auf den wasserdurchlässig befestigten Flächen ist der Einsatz von chemisch wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig.

Grundstückseinfriedungen der rückwärtigen Gartenflächen zu den Nachbarn sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m und nur als lebende Laubgehölzhecke mit oder ohne Draht- oder Holzzaun zulässig. Zäune müssen einen Bodenabstand von ca. 5 cm für die Durchlässigkeit von heimischen Kleintieren (z.B. Igel) aufweisen.

Abfallbehälterstandplätze sind in baulichen Anlagen zu integrieren oder, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz, z.B. aus Holz, der Sicht zu entziehen. Eine Begrünung der Einhausungen mit rankenden Gehölzen oder Laubgehölzhecken wird empfohlen.

II.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§74 Absatz 2 Nr. 2 LBO):

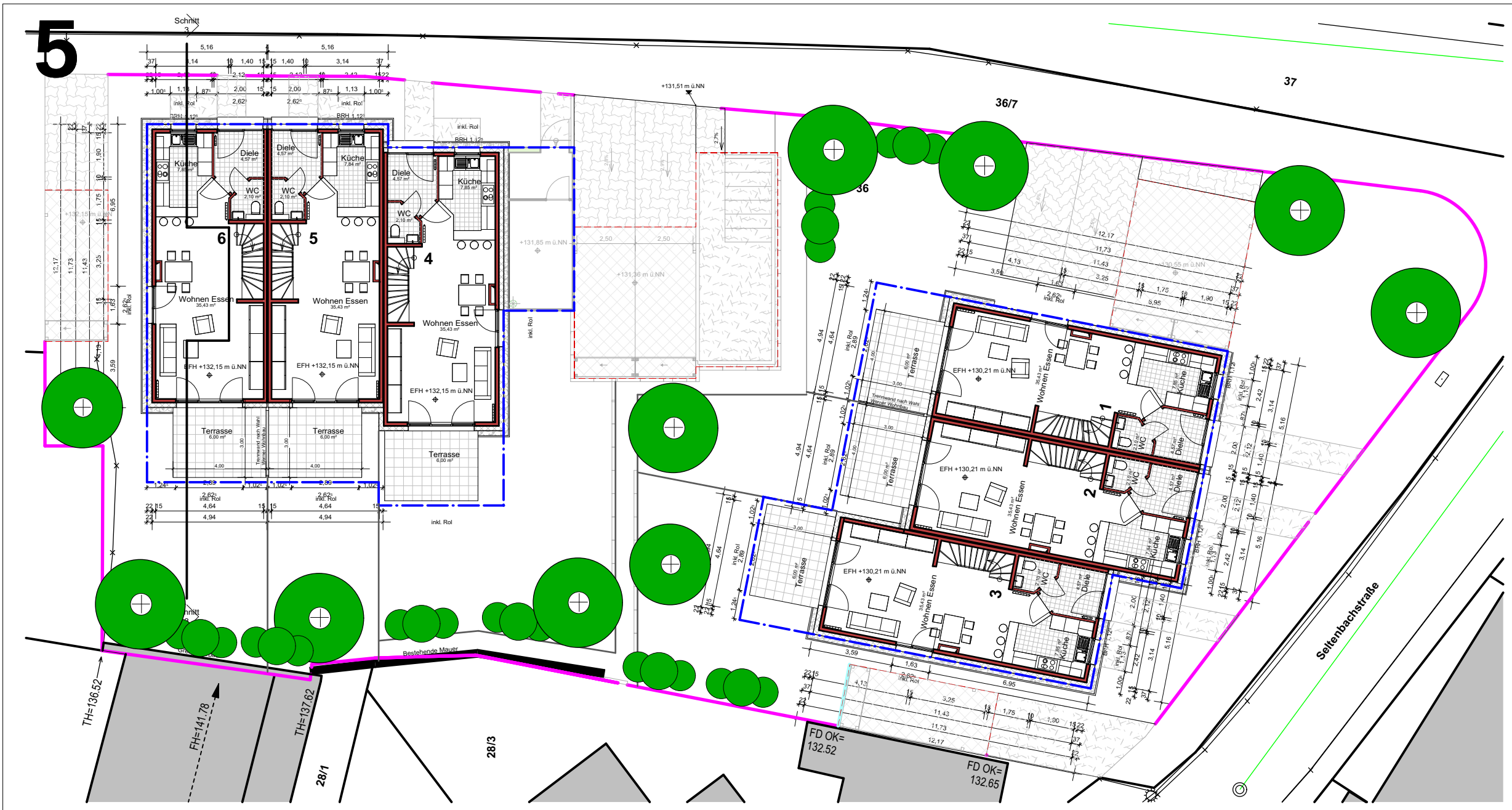
Im gesamten Geltungsbereich sind je Wohneinheit 2 Stellplätze zu errichten.
Begründung

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung des Textteils mit dem Gemeinderatsbeschluss vom
(Satzungsbeschluss) wird bestätigt.

Pfintal, den

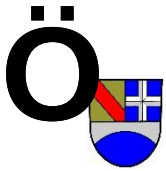
Nicola Bodner, Bürgermeisterin



Legende / Hinweise		
Geltungslinien — Grenze des Bauvorhabens — Baugrenze — Baulinie - - - Umgrenz. der Flächen für GA/SP/ÜSP — vorhandenes Gelände — neues Gelände		 Gültig nur in Grundrisse
Natur und Landschaft		
Anpflanzen Baum Sträucher Sonstige Bepflanzungen	Erhaltung Baum Sträucher Sonstige Bepflanzungen	Rodung Baum Sträucher Sonstige Bepflanzungen
Abkürzungen / Symbole SP Stellplatz GSP Gemeinschaftsstellplätze GA Garage GGA Gemeinschaftsgaragen CP Carport ÜSP überdachter Stellplatz FSP Fahrradstellplatz WBS Wertstoffbehälter Standort		Außenanlagen Betonsteinpflaster offenen Fuge, Wasserdurchlässiger Belag. Rasengittersteine Grünflächen ggf. Begrünung Böschung
Hinweise Sämtliche Maße und Höhen sind vor Ort zu prüfen! - und gegebenenfalls anzupassen. Die Zeichnungen gelten nur im Zusammenhang mit der Statik und den Positionsplänen! Bei Abweichungen gelten die Positionspläne. Die Maße der Fensterbrüstungen und Türöffnungen beziehen sich auf OK RFB. Eine Weitergabe dieser Planung an Dritte ohne schriftliche Genehmigung von Werner Wohnbau GmbH & Co. KG ist nicht gestattet und führt zu Schadensersatzansprüchen. Änderungen der Entwurfsplanung sind vorbehalten.		

Planunterlage: M 1: 100 vom 05.08.2019
 Architekten: Ing. Bruch, Matthias. Werner Wohnbau GmbH & KG,
 Stadtplaner: Johann-Liesenberger-Straße 11/1, 78078 Niedereschach

Lageplan	Grünordnungsplan Freiflächenplanung		
Plan-Nr. G.PBSe-9.b-04	Index	Maßstab 1: 200 / A 3	Proj.-Nr. 9-P-Se-G.10
Datum 26.08.2019	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße 1. Änderung" Pfnztal - Berghausen		
gepr.			
Gezeichnet	Planverfasser HALLER • Landschaftsarchitektur Lyonel-Feininger-Weg 5 - 76227 Karlsruhe - Tel. 0721-84995		
Geprüft HH	Auftraggeber Werner Wohnbau GmbH & Co. KG Beroldingerstraße 17 - 78078 Niedereschach - Tel. 07728/6442-0		



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße - 1. Änderung“, Ortsteil Berghausen

– Begründung –

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Berghausen. Der Geltungsbereich mit einer Fläche von 1.632 m² umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 36 und 36/7. Er wird im Norden und im Westen von der Seltenbachstraße begrenzt. Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die Grundstücke Flst.Nrn. 28/3, 28/1 und 29 und im Süden an die Flst.Nrn. 30 und 30/1.

Das Grundstück mit der Flst.Nr. 36 ist gartenbaulich genutzt, Flst.Nr. 36/7 soll als Gehweg bzw. zur Verbreiterung der bestehenden Straße genutzt werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“, der am 11.05.2017 in Kraft getreten ist.

1.2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bleibt die städtebauliche Zielsetzung unverändert:

Die Gemeinde Pfinztal allgemein und im Besonderen der Ortsteil Berghausen leiden schon seit Jahren – nicht zuletzt bedingt durch die räumliche Nähe zu Karlsruhe – unter einem enormen Wohnungsmangel. Neubaugebiete gibt es keine, so dass eine Umnutzung innerörtlich brachliegender Flächen vorrangig Ziel der Siedlungsentwicklung ist. Hierfür bietet sich die jetzt umzuwandelnde Fläche (besonders) an.

Im Plangebiet soll eine Reihenhausbauung mit zwei Gebäuden zu je 3 Einheiten (Reihenhäuser) entstehen. Insgesamt sollen durch das Bauvorhaben somit sechs Wohneinheiten errichtet werden.

Mit der Neubebauung der ausgewiesenen Grundstücke wird zentrumsnaher und qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen. Durch die Innerortslage wird ressourcenschonend gebaut. Die Gebäudestellungen entlang der Straßenführung nimmt die bestehende Bebauung auf und trägt dadurch zu einem städtebaulich harmonischen Gesamtbild bei. Die Kubatur der geplanten Gebäude orientiert sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung. Den Wohneinheiten sind jeweils adäquate private Freiräume zugeordnet.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Seltenbachstraße. Um die Straße für die durch das Bauvorhaben zu erwartende Mehrbelastung ausreichend zu dimensionieren, erfolgen eine Verbreiterung der Fahrbahn sowie die Neuerrichtung eines Gehweges. Durch die Verbreiterung der Fahrbahn kann ein reibungsloser Begegnungsverkehr stattfinden, durch den neuen 1,5 m breiten Gehweg und die daneben liegende 30 cm breite Entwässerungsmulde ist auch für Fußgänger ausreichend gesorgt, so dass die Erschließung gesichert ist.

Der ruhende Verkehr wird auf privaten Stellplätzen im Plangebiet untergebracht. Es soll eine Ausweisung von insgesamt 6 Carports und sechs Stellplätzen erfolgen.

Die bisherige Planung sah große Häuser mit 162 m² Wohnfläche vor. Da diese baulich zu teuer waren, hat sich das Konzept nicht realisieren lassen. Die Planänderung ermöglicht es nun, kleinere - auch für junge Familien mit Kindern bezahlbare - Häuser zu bauen. Positive Nebeneffekte sind eine geringere Flächenversiegelung und größere Gartenflächen. Es handelt sich um einen Haustyp mit 136 m² Wohnfläche in Massivbauweise, durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung.

Der Planungsgedanke mit sechs Reihenhäusern bleibt unverändert, auch die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen und Satteldach mit 35° Dachneigung bleibt gleich.

Jedes Haus erhält einen Carport und einen zusätzlichen Stellplatz. Somit stehen pro Wohneinheit zwei oberirdische Parkflächen zur Verfügung. Angrenzend an den Carport 10 ist eine Gemeinschaftsfläche für Fahrräder vorgesehen. Angrenzend an Haus 4 wird eine Technikzentrale errichtet, die optisch einer Garage ähnelt und als Blockheizkraftwerk fungiert. Von hier aus wird die Wohnanlage mit Energie versorgt. Die Planung sieht großzügige Gartenflächen vor, die den Reihenhäusern entsprechen zugeteilt werden.

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll Baurecht für das nunmehr geplante Vorhaben geschaffen werden.

1.3 Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird von einem ursprünglich vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) in ein Reines Wohngebiet (WR) geändert. Die Gebäude sollen nur als Wohngebäude genutzt werden können und mit der Festlegung auf ein „WR“ soll eine zweckentfremdete Nutzung ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden ansprechend den aktualisierten Planungen angepasst. Dabei wurden die überbaubare Grundstückfläche und die Lage der Stellplätze und der Carports verändert. Weiter wurde ein Platz für die Technik-/Heizzentrale sowie Fahrräder festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Stellplätze wird um einen auf 6 reduziert. Ansonsten bleiben die Festsetzungen unverändert.

Stellplatzverpflichtung:

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde bereits eine Stellplatzzahl von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt auch im Zuge der Bebauungsplanänderung bestehen. Begründet ist dies dadurch, dass erfahrungsgemäß der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinausgeht. Dies ist dem ländlichen Umfeld des Geltungsbereichs geschuldet. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt, wenn nicht ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken ausgewiesen werden können. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten – insbesondere Kinder – verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume.

Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, bei diesem Neubaugebiet den zu erbringenden Stellplatznachweis höher festzusetzen. So sind je Wohneinheit mind. zwei Stellplätze nachzuweisen,

Die nicht für baulichen Anlagen sowie Zugänge benötigten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Die Neuanpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und auch der Erhalt erfolgt nach dem Grünordnungsplan vom 26.08.2019.

Ziele der Grünordnung sind dabei:

- Stärkung und Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion und Minimierung der Wirkung potenziell stark wirkenden Aufheizungsflächen und der davon ausgehenden Belastungen für die Bewohner, insbesondere in den Sommermonaten;
- Vermeidung von Gefährdungen oder Beeinträchtigungen der im Plangebiet lebenden heimischen Tiere;
- Erhaltung und Schaffung von Lebensraum für heimische Tiere, insbesondere Vögel;
- Einbindung des Gebietes mit seinen Gebäuden in den Siedlungsraum;
- Verringerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf das Ortsbild / Verbesserung des Landschaftsbildes;
- Schaffung eines hochwertigen und ansprechenden Wohnumfeldes.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden wie folgt geändert:

- Ergänzung von Ziffer II.1.1 um Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern mit Vorschlagsliste der zu verwendenden Kräuter und Gräser.
- Streichung von Ziffer II.1.2, vormals Dachaufbauten betreffend, deren Zulässigkeit nun im Zuge der 1. Änderung entfällt.
- Ergänzung von Ziffer II.2 (Gestaltung unbebauter Flächen) hinsichtlich der Unzulässigkeit von Aufbaumitteln, der Gestaltung der Einfriedungen sowie der Abfallbehälterstandplätze.

1.4 Verfahren und Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sind vorliegend erfüllt. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit auch die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a Nr. 2 BauGB sind nicht erforderlich. Naturschutzrechtliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich hierfür ist nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Aufgrund des geringen Umfangs der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu verzichten. Die frühzeitige Beteiligung fand als zweiwöchige Planauflage im Bauamt der Gemeinde Pfingsttal statt. Die Unterlagen wurden zudem auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.

Verfahrensablauf:

17.09.2019	Aufstellungsbeschluss „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße – 1. Änderung“ sowie Beschluss über die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften. Beschluss über die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
26.09.2019	Öffentliche Bekanntmachung über die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit Bekanntmachung über die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.
30.09.2019 – 14.10.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.
04.02.2020	Entwurfs- und Offenlagebeschluss
10.06.2020	Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Offenlagebeschlusses mit Bekanntmachung über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit.
22.06.2020 – 31.07.2020	Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage).
09.03.2020 – 09.04.2020	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
	Satzungsbeschluss

1.5 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Pfinztal befindet sich in der Randzone des Verdichtungsraumes Karlsruhe in der Kreuzung der Achsen des Landesentwicklungsplanes Karlsruhe-Pforzheim/Stuttgart bzw. Karlsruhe-Bretten.

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung nach § 13a BauGB ist nicht nötig.

1.6 Bestehende Verhältnisse

a) Vorprägung und Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut und wurde bislang als Gartenfläche, teilweise mit Ökonomiegebäude genutzt. Ringsum grenzt bestehende, überwiegend gewachsene Wohnbebauung unterschiedlicher Jahrgänge an.

b) Lärmsituation im Gebiet

Schienenverkehrslärm

Nördlich des Plangebietes verlaufen in ca. 200 m Luftlinie die Schienenanlagen der Deutschen Bahn AG bzw. des Karlsruher Verkehrsverbundes. Eine Beeinträchtigung durch den Schienenverkehrslärm erscheint aufgrund der Entfernung bzw. aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung, die eine abschirmende Wirkung entfaltet, jedoch als unkritisch.

Sonstiger Verkehrslärm

Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung sind im Hinblick auf eine bestehende verkehrliche Vorbelastung als unkritisch einzustufen. Der Lärm der B 10 wird durch die vorhandene Bebauung weitestgehend abgehalten. Die Ausrichtung der neuen Baukörper trägt zudem den Verkehrs- Lärmemissionen Rechnung.

Lärmentwicklung bestehender Gewerbegebiete

Die obenstehenden Ausführungen (Schienenverkehrslärm) gelten auch entsprechend im Hinblick auf das bestehende Gewerbegebiet an der Gewerbestraße (Bebauungsplan „Steinwiesen Ost“ bzw. „Steinwiesen West“ / Entfernung > 250 m Luftlinie).

1.7 Erschließung

Fahrerschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Seltenbachstraße aus südlicher bzw. aus östlicher Richtung – mit jeweiliger Anbindung an die B 10. Die bestehende Straße ist derzeit nicht ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Aus diesem Grund wird der Straßenraum im Bereich der Vorhabensfläche verbreitert, so dass dort ein Begegnungsverkehr stattfinden kann und die Erschließung ausreichend gesichert ist. Entlang des Plangebietes wird zudem ein 1,5 m breiter Gehweg neu erstellt. Die Fläche für die Verbreiterung der Straße sowie für den Gehweg entsteht auf Flurstück 36/7 und wird als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet (Widmungsfiktion des Bebauungsplans).

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf privaten Flächen im Plangebiet untergebracht. Es soll eine Ausweisung von sechs Stellplätzen und 6 Carports erfolgen.

Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 500 m Entfernung befinden sich in entgegengesetzten Richtungen die Stadtbahnhaltestellen „Berghausen Pfingzbrücke“ und „Berghausen Bahnhof“ der Linie S5, die Söllingen an Karlsruhe bzw. Pforzheim anbindet.

Technische Erschließung

Das Gebiet ist an die Wasserversorgung sowie an die Kanalisation angeschlossen. Das Vorhaben ist diesbezüglich als unkritisch einzustufen; eine Überlastung besteht in Bezug auf die vorhandene Kanalisation nicht. Die Grundstücksanschlüsse sind noch zu errichten. Die Versorgungssituation mit Medienleitungen ist direkt zwischen Vorhabenträger und den entsprechenden Betreibern zu klären. Die Wohnanlage wird mit einer Technikzentrale versorgt, die als Blockheizkraftwerk fungiert und die Häuser mit Energie versorgt.

1.8 Geprüfte Alternativen

Pfingztal hat aufgrund seiner räumlichen Nähe zu Karlsruhe, der guten bestehenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und seiner reizvollen Landschaft eine starke Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen. Ziel der Planung ist es deshalb, Wohnraum zu schaffen, ohne hierfür Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Bestand und seiner Zuordnung zum Innenbereich hierfür prädestiniert.

Eine Alternativenprüfung ist entbehrlich, da es innerorts und auch in den freien Lagen keine weiteren verfügbaren - marktzugänglichen - Flächen gibt.

1.9 Auswirkungen der Planung

a) Umweltauswirkungen

Das Plangebiet liegt inmitten eines Bestandsgebietes. Es ist teilweise überbaut, die freie Fläche wurde überwiegend als Hausgarten genutzt. Hinweise auf mögliche Reptilienvorkommen wurden vom Büro Modus Consult Speyer gutachterlich untersucht und ausgeschlossen.

Daneben sind Eingriffe in Natur und Landschaft in diesem innerörtlichen Bereich im Rahmen der § 13a-Regelung schon jetzt zulässig.

Durch die Überplanung des Gebietes werden 6 Wohneinheiten geschaffen. Es ist zu beachten, dass das Plangebiet einen sehr geringen Umgriff aufweist. Dementsprechend wird auch nur begrenzt neuer Anwohner- und Lieferverkehr hinzukommen. Dieser hinzukommende Verkehr trägt nicht zu einer wesentlichen und nicht mehr zumutbaren Veränderung bzw. Erhöhung der Lärm- und Schadstoffimmissionen bei.

b) Kosten

Durch die Planung fallen keine Erschließungskosten für die Gemeinde an (Kostentragungsregelung im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt).

Ö 5

Bauvorhaben Pfinztal, Seltenbachstraße

Gutachterliche Erhebung zum Reptilienvorkommen



Auftragnehmer:

MODUS CONSULT Speyer GmbH
Landauer Straße 56
67346 Speyer
06232/67 79 90

im Auftrag von:

EVOLUTION Development GmbH
Untere Bachstraße 31
68753 Waghäusel

Speyer, den 12.04.2019

Einleitung

Im Bereich des Grundstücks an der Seltenbachstraße soll im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB eine Änderung des Bebauungsplans stattfinden. Zudem soll eine Baugenehmigung beantragt werden. Durch die Gemeinde Pfinztal wurde bereits ein eigener Gutachter beauftragt, durch den eine Ortsbesichtigung bezüglich des Artenschutzpotentials stattfand. Dieser kam zum Ergebnis, dass ein mindestens mittleres Potenzial für Vorkommen von Eidechsen auf der Fläche vorhanden ist.

In diesem Zusammenhang wurde, durch Evolution Development GmbH, eine Prüfung zum Vorkommen von Reptilien beauftragt.

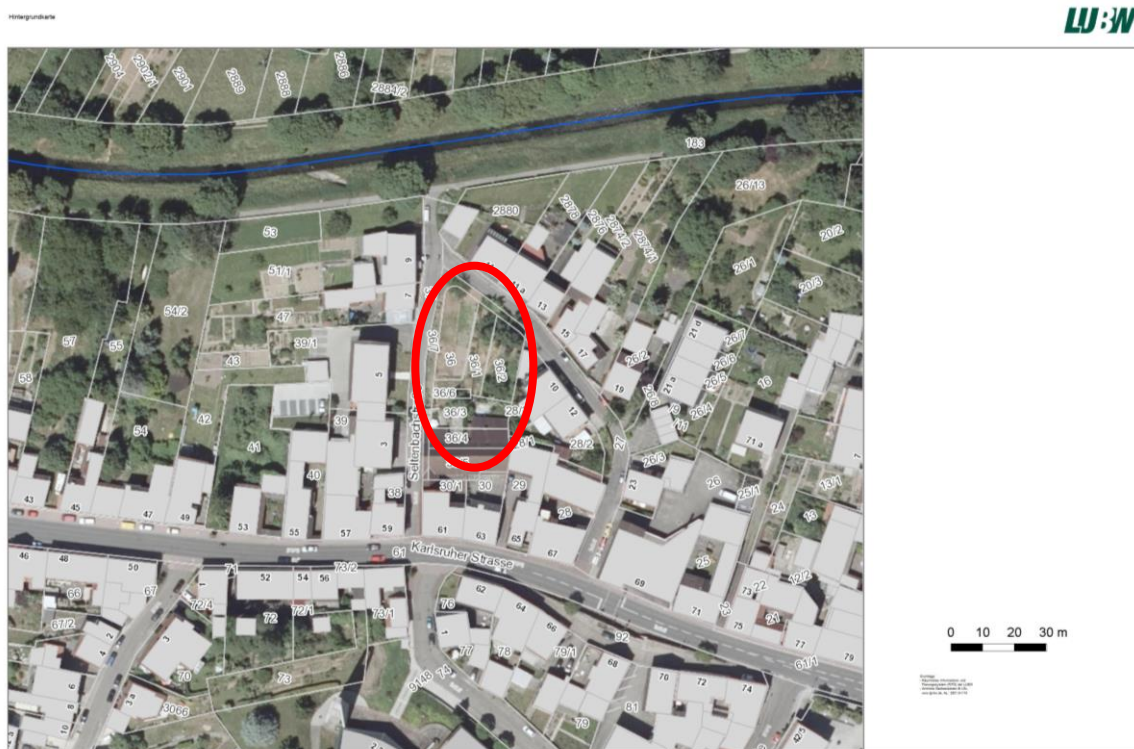


Abb.1: Lage des Untersuchungsraums in Pfinztal

Methodik

Zur Prüfung der Bestandserfassung sind mindestens vier Begehungen bei geeigneter Witterung erforderlich (LUBW 2014). Aus organisatorischen Gründen waren ausschließlich Termine im Frühling nach Ende der Winterruhe möglich. Die Erhebungen wurden am 22.03.19 (18,5°C, sonnig), 01.04.19 (16,5°C, sonnig) 02.04.19 (22,5°C, sonnig bis leicht diesig) und 11.04.19 (14,5°C, sonnig) jeweils zur Mittagszeit (zwischen 11:30 - 16:15 Uhr) durchgeführt.

Orientiert an der „Bewertung des Erhaltungszustandes der Arten nach Anhang II und IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie in Deutschland Bewertungsbögen der Amphibien und Reptilien als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring“ (BfN & BLAK 2015) wurde die Fläche jeweils ca. eine halbe Stunde langsam abgegangen (250m/h) und alle reptiliengerechten Strukturen genauer betrachtet.

Ergebnis

Die vier Erhebungstermine erbrachten keine Hinweise auf ein Vorkommen von Reptilien. Strukturell sind zahlreiche geeignete Habitatstrukturen (Abb. 3) und Nahrungsangebot in Form von unzähligen Arthropoden auf der Fläche vorhanden. Allerdings ist die Sonnenexposition durch das leicht nach Norden abfallende Gelände nicht optimal. Zudem wurden bei den Begehungen Hauskatzen (Abb. 2) gesichtet die bekanntermaßen, vor allem in Siedlungsgebieten, die Bestandsdichte von Reptilien kontrollieren und dezimieren (DGHT 2011).



Abb. 2: Bei zwei der 4 Termine angetroffene Hauskatze auf dem Gelände



Abb. 3: Grobe Steinschüttungen, nordexponiert mit Hinterfüllung (links), oder freiliegend (rechts)

Fazit

Durch das vorliegende Gutachten wird festgehalten, dass ein Vorkommen von Reptilien auf dem Grundstück an der Seltenbachstraße im Rahmen der Erhebung ausgeschlossen werden kann. Grundsätzlich sind attraktive Strukturen auf der Fläche vorhanden. Für etwaig unvorhersehbare Änderungen der Situation vor Ort bis zum Baubeginn empfehlen wir eine Umweltbaubegleitung, welche auf z.B. einwandernde Tiere mit entsprechenden Maßnahmen reagieren kann.

Ausgewertete Unterlagen

- BfN & BLAK (2015) BEWERTUNG DES ERHALTUNGSZUSTANDES DER ARTEN NACH ANHANG II UND IV DER FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE IN DEUTSCHLAND BEWERTUNGSBÖGEN DER AMPHIBIEN UND REPTILIEN ALS GRUNDLAGE FÜR EIN BUNDESWEITES FFH-MONITORING HERAUSGEBER: BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN) UND BUND-LÄNDER-ARBEITSKREIS (BLAK) FFH-MONITORING UND BERICHTSPFLICHT 2. ÜBERARBEITUNG, STAND: 08.06.2015
- DGHT (2011) DIE MAUEREIDECHSE – REPTIL DES JAHRES 2011. DEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR HERPETOLOGIE UND TERRARIENKUNDE E.V.
- LUBW (2014) PRAXISORIENTIERTE UMSETZUNG DES STRENGEN ARTENSCHUTZES AM BEISPIEL ZAUN- & MAUEREIDECHSE. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE BADEN-WÜRTTEMBERG. LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG, KARLSRUHE.

Foto-Dokumentation









Neubau von 6 Reihenhäuser (Typ 136SD35)

mit 6 Carports, 6 offenen Stellplätzen und einer Technikzentrale

Bauort: 76327 Pfinztal- Berghausen, Flurstück Nr.: 36

Vorhabenbeschreibung:

Im Ortsteil Berghausen soll in der Seltenbachstraße der bestehende Bebauungsplan „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“ geändert werden. Geplant ist wie bisher, eine Bebauung mit sechs Reihenhäusern in zwei Dreiergruppen. Der Geltungsbereich umfasst nach wie vor die Flurstücke 36-36/7, wobei das Flurstück 36/7 zur Erweiterung der Straße in das Eigentum der Stadt übergeht.

Zielgruppe des Projektes sind junge Familien mit Kindern, denen bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll. Die bisherige Planung hatte zu große Häuser mit 162 m² Wohnfläche vorgesehen. Da diese baulich zu teuer waren, hat sich das Konzept nicht realisieren lassen. Die Planänderung ermöglicht es nun, kleinere Häuser zu bauen, weniger Fläche zu versiegeln und größere Gartenflächen zu schaffen. Es handelt sich um einen Haustyp mit 136 m² Wohnfläche in Massivbauweise, durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung. Der Planungsgedanke mit sechs Reihenhäusern bleibt unverändert, auch die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen und Satteldach mit 35° Dachneigung bleibt ebenfalls gleich.

Jedes Haus erhält einen Carport und einen zusätzlichen Stellplatz. Somit stehen pro Wohneinheit zwei oberirdische Parkflächen zur Verfügung. Angrenzend an den Carport 10 ist eine Gemeinschaftsfläche für Fahrräder vorgesehen. Angrenzend an Haus 4 wird eine Technikzentrale errichtet, die optisch einer Garage ähnelt und als Blockheizkraftwerk fungiert. Von hier aus wird und die Wohnanlage mit Energie versorgt. Die Planung sieht großzügige Gartenflächen vor, die den Reihenhäusern entsprechen zugeteilt werden.

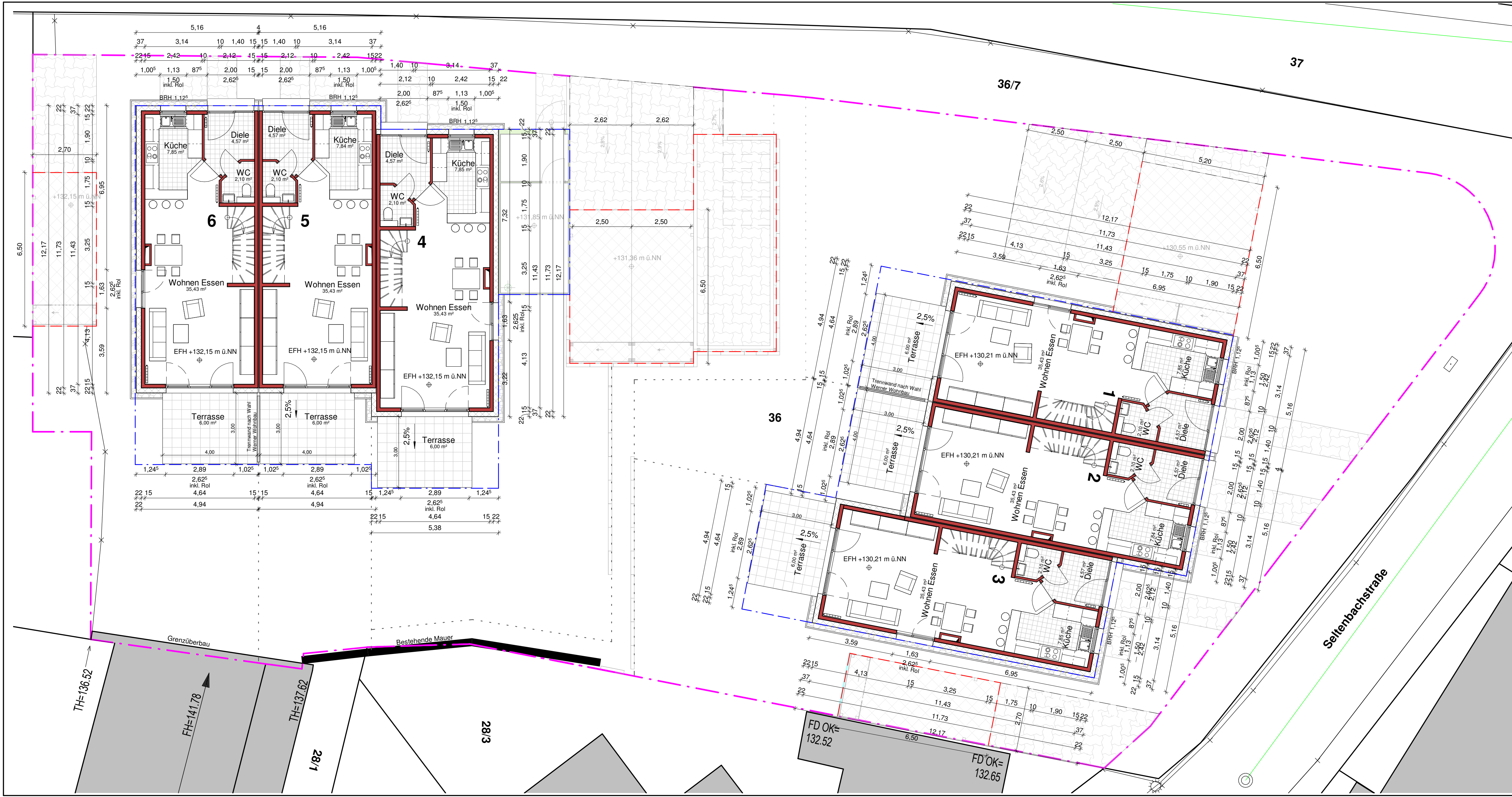
Änderungen zum derzeitigen Bebauungsplan:

- Wegfall der Dachgauben
- Änderung der Grundflächen: von 5,88m x 11,43m auf 5,16m x 12,17m je Haus.
- Verschiebung der nördlichen Hausgruppe nach Osten, um den Kurvenbereich noch weiter von Bebauung frei zu halten.
- Änderung der Parkierung: optimierte Positionierung von Carports und Stellplätzen.
- Hinzufügung eines gemeinschaftlichen Platzes für Fahrräder.
- Hinzufügung einer Technikzentrale, die als Blockheizkraftwerk fungiert und die Wohnanlage mit Energie versorgt.



mandolla + gilbert
v | e | r | m | e | s | s | u | n | g

Maßänderungen sind dem Planfertiger mitzuteilen. Weitere, über die lt. §4 (10) LBOVVO darzustellende Versorgungsleitungen auf dem Baugrundstück sind bei den zuständigen Stellen zu erfragen.



Legende / Hinweise

Geltungslinien

- Grenze des Bauvorhabens
- Baugrenze
- Baulinie
- Umgrenzung der Flächen für GA/SP/üSP
- vorhandenes Gelände
- neues Gelände

Gültig nur in Grundrisse

Natur und Landschaft

Anpflanzen	Erhaltung	Rodung
Baum	Baum	Baum
Sträucher	Sträucher	Sträucher
Sonstige Bepflanzungen	Sonstige Bepflanzungen	Sonstige Bepflanzungen

Abkürzungen / Symbole

SP	Stellplatz
GSP	Gemeinschaftsstellplätze
GA	Garage
GGA	Gemeinschaftsgaragen
CP	Carport
üSP	überdachter Stellplatz
FSP	Fahrradstellplatz
WBS	Wertstoffbehälter Standort

Außenanlagen

Betonsteinpflaster offenen Fuge. Wasserdurchlässiger Belag.	Rollkies
Rasengittersteine	
Grünflächen ggf. Begrünung	
Böschung	

Hinweise

Sämtliche Maße und Höhen sind vor Ort zu prüfen! - und gegebenenfalls anzupassen. Die Zeichnungen gelten nur im Zusammenhang mit der Statik und den Positionsplänen! Bei Abweichungen gelten die Positionspläne. Die Maße der Fensterbrüstungen und Türöffnungen beziehen sich auf OK RFB. Eine Weitergabe dieser Planung an Dritte ohne schriftliche Genehmigung von Werner Wohnbau GmbH & Co. KG ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen. Änderungen der Entwurfsplanung sind vorbehalten.

Bauherr

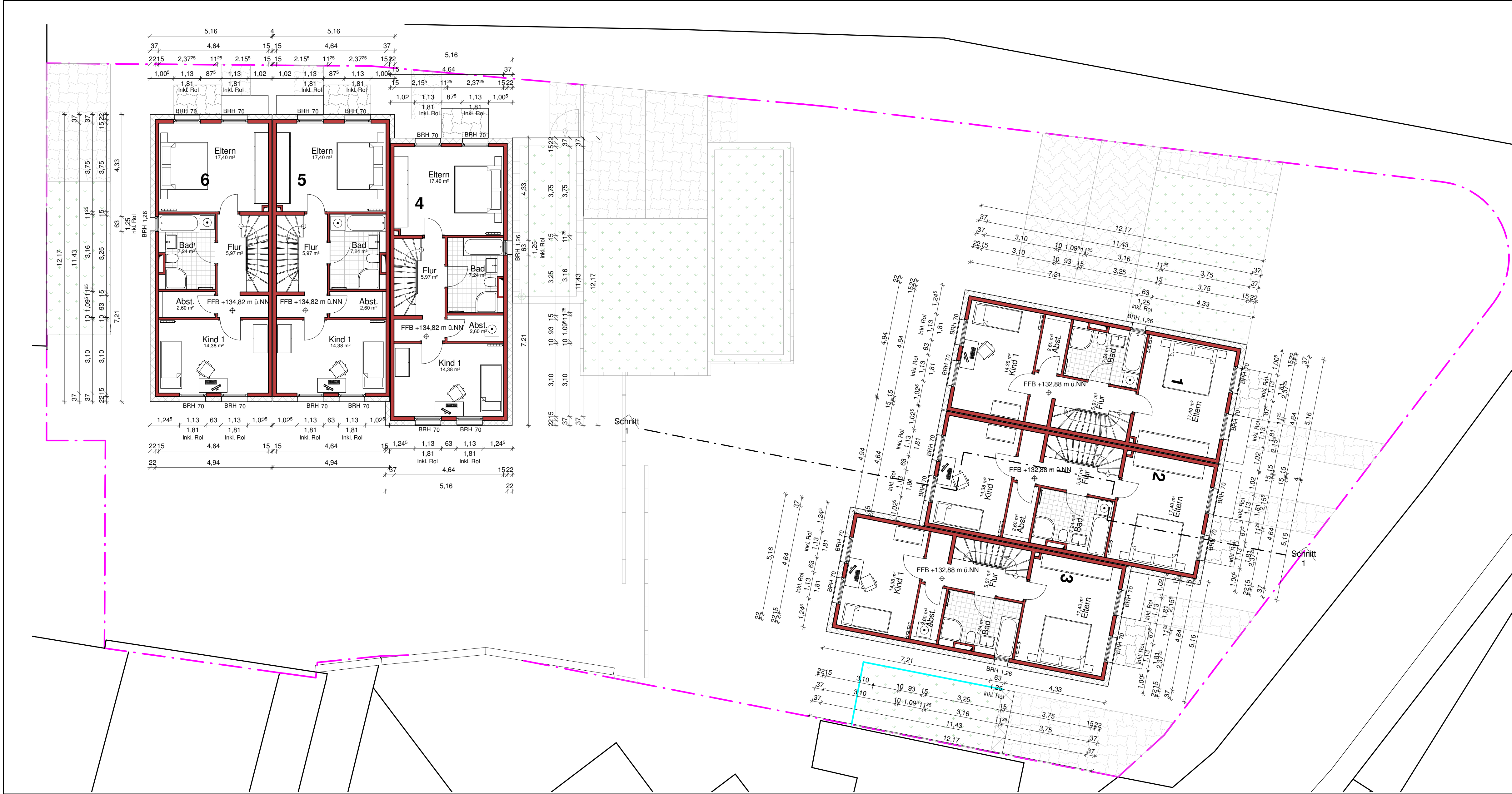
WERNER WOHNBAU

Werner Wohnbau GmbH & Co. KG
Johann-Liesenberger-Straße 11/1
78078 Niedereschach
Tel.: + 49 7728 / 6442-0
Fax: + 49 7728 / 6442-0

Bauvorlageberechtigt
Ing. Bruch, Matthias.
Werner Wohnbau GmbH & KG,
Johann-Liesenberger-Straße 11/1,
78078 Niedereschach

Unterschrift / Datum

Projekt		Neubau von 6 Reihenhäusern sowie 6 Carports, 6 offene Stellplätzen und einer Technikzentrale	
Bauort	Seltenbacherstraße, 76327 Pfingst-Berghausen	36	Flur/Flurstück(e)
Haustypen	Haustyp 136 SD 35	1390m²	Grundstücksfläche
		350 x 850 mm	Plangröße
Plan	Erdgeschoss		Leistungsphase
Planverfasser	Werner Wohnbau GmbH&Co.KG Johann-Liesenberger-Straße 11/1 78078 Niedereschach Tel. 07728 6442 2116		EINGABEPLANUNG
	Datum	05.08.2019	Plannummer
	Zeichner	J. B.	
	Maßstab	1 : 100	E1



Legende / Hinweise

Geltungslinien

- Grenze des Bauvorhabens
- Baugrenze
- Baulinie
- Umgrenzung der Flächen für GA/SP/üSP
- vorhandenes Gelände
- neues Gelände

Natur und Landschaft

Anpflanzen	Erhaltung	Rodung
Baum	Baum	Baum
Sträucher	Sträucher	Sträucher
Sonstige Bepflanzungen	Sonstige Bepflanzungen	Sonstige Bepflanzungen

Abkürzungen / Symbole

SP	Stellplatz
GSP	Gemeinschaftsstellplätze
GA	Garage
GGA	Gemeinschaftsgaragen
CP	Carport
üSP	überdachter Stellplatz
FSP	Fahrradstellplatz
WBS	Wertstoffbehälter Standort

Außenanlagen

Betonsteinpflaster offenen Fuge. Wasserdurchlässiger Belag.	Rollkies
Rasengittersteine	
Grünflächen ggf. Begrünung	
Böschung	

Hinweise

Sämtliche Maße und Höhen sind vor Ort zu prüfen! - und gegebenenfalls anzupassen. Die Zeichnungen gelten nur im Zusammenhang mit der Statik und den Positionsplänen! Bei Abweichungen gelten die Positionspläne. Die Maße der Fensterbrüstungen und Türöffnungen beziehen sich auf OK RFB. Eine Weitergabe dieser Planung an Dritte ohne schriftliche Genehmigung von Werner Wohnbau GmbH & Co. KG ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen. Änderungen der Entwurfsplanung sind vorbehalten.

Bauherr

WERNER WOHNBAU

Werner Wohnbau GmbH & Co. KG
Johann-Liesenberger-Straße 11/1
78078 Niedereschach
Tel.: + 49 7728 / 6442-0
Fax: + 49 7728 / 6442-0

Bauvorlageberechtigt

Unterschrift / Datum

Ing. Bruch, Matthias.
Werner Wohnbau GmbH & KG,
Johann-Liesenberger-Straße 11/1,
78078 Niedereschach

Projekt		Neubau von 6 Reihenhäusern sowie 6 Carports, 6 offene Stellplätze und einer Technikzentrale	
Bauort	Sellenbacherstraße, 76327 Pfingst-Berghausen		Flur/Flurstück(e)
Haustypen	Haustyp 136 SD 35	Haus Nr.	1-6
		Grundstücksfläche	1390m²
		Plangröße	350 x 850 mm
Plan	Obergeschoss		Leistungsphase
Planverfasser	Werner Wohnbau GmbH & Co. KG Johann-Liesenberger-Straße 11/1 78078 Niedereschach Tel. 07728 6442 2116		Plannummer
Datum	09.04.2019	Zeichner	M. Oliva Gimenez
Maßstab	1 : 100		

E2



10.11.2021 15:41:14

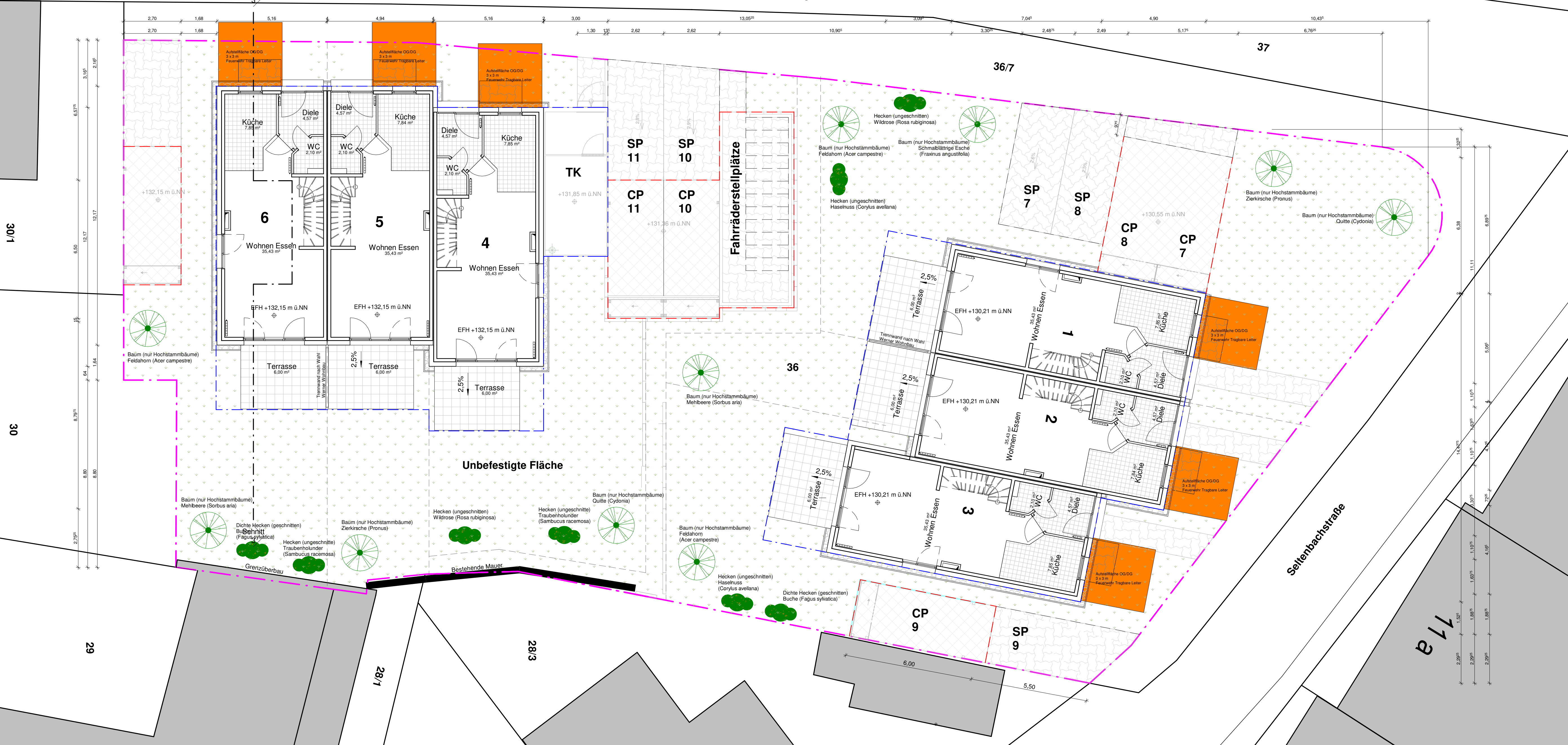
MW

D=131.41
S=128.48

Seltenbachstraße

36/7

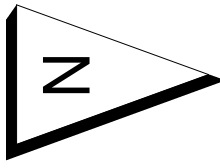
37



Legende / Hinweise

Geltungslinien

- Grenze des Bauvorhabens
- Baugrenze
- Baulinie
- Umgrenzung der Flächen für GA/SP/ÜSP
- vorhandenes Gelände
- neues Gelände



Gültig nur in Grundrisse

Natur und Landschaft

Anpflanzen



Baum

Sträucher

Sonstige Bepflanzungen

Erhaltung



Baum

Sträucher

Sonstige Bepflanzungen

Rodung



Baum

Sträucher

Sonstige Bepflanzungen

Abkürzungen / Symbole

- SP Stellplatz
- GSP Gemeinschaftsstellplätze
- GA Garage
- GGA Gemeinschaftsgaragen
- CP Carport
- ÜSP überdachter Stellplatz
- FSP Fahrradstellplatz
- WBS Wertstoffbehälter Standort

Außenanlagen

- Betonsteinpflaster offenen Fuge, Wasserdurchlässiger Belag
- Rasengittersteine
- Grünflächen ggf. Begrünung
- Böschung
- Rollkies

Hinweise

Sämtliche Maße und Höhen sind vor Ort zu prüfen! - und gegebenenfalls anzupassen. Die Zeichnungen gelten nur im Zusammenhang mit der Statik und den Positionsplänen! Bei Abweichungen gelten die Positionspläne. Die Maße der Fensterbrüstungen und Türöffnungen beziehen sich auf OK RfB. Eine Weitergabe dieser Planung an Dritte ohne schriftliche Genehmigung von Werner Wohnbau GmbH & Co. KG ist nicht gestattet und führt zu Schadenersatzansprüchen. Änderungen der Entwurfsplanung sind vorbehalten.

 WERNER WOHNBAU		Werner Wohnbau GmbH & Co. KG Johann-Liesenberger-Straße 11/1 78078 Niedereschach Tel.: + 49 7728 / 6442-0 Fax: + 49 7728 / 6442-0		Bauvorlageberechtigt Ing. Bruch, Matthias. Werner Wohnbau GmbH & KG, Johann-Liesenberger-Straße 11/1, 78078 Niedereschach		Unterschrift / Datum			
Projekt						Neubau von 6 Reihenhäusern sowie 6 Carports, 6 offene Stellplätzen und einer Technikzentrale			
Bauort		Seltenbacherstraße, 76327 Plinztal-Berghausen				36		Flur/Flurstück	
Haustypen		Haus Nr.		1390m²		Grundstück			
Haustyp 136 SD 35		1-6		420 x 960 mm		Plan			
Plan		Freifläche				Leistung			
						EINGABEPLANUNG			
Planverfasser		Datum		31.03.2020		Plannummer			
Werner Wohnbau GmbH&Co.KG Johann-Liesenberger-Straße 11/1 78078 Niedereschach		Zeichner		M.A.R.					
Tel. 07728 6442 2116		Maßstab		1 : 100				E5	

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/018/2022

Tagesordnungspunkt		
Fassadensanierung GS Kleinsteinbach - Sanierung Klinkerfassade, Betonfassadenbereiche - Auftragsvergabe - Beratung und Entscheidung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 20.05.2022
Bearbeiter:	Sutter-Müller	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	28.06.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	1. Der Auftrag für die Fassadensanierung GS Kleinsteinbach kann an die von der Verwaltung vorgeschlagene Firma Kern Steinmetzfachbetrieb e.K., 76275 Ettlingen, erteilt werden. 2. Der im HH 2022 vorgesehene Betrag i.H. von 100.000 € für die Erweiterung Ganztagesgruppe St. Antonius wird zur Deckung der Mehrauszahlung für die Fassadensanierung GS Kleinsteinbach verwendet.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Wiederherstellung der Klinkerfassade, Schutz vor Unfallgefahren

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name		21.10.81.03 GS Kleinsteinbach	
Ordentlicher Ertrag (gesamt)		xxx €	
Ordentlicher Aufwand (gesamt)		583.713,92 €	
davon Abschreibungen			
Jahr	Erträge	Aufwand	Sachkonto
2021	€	€	xxx
2022	€	400.000,00€	721108103500: Generalsanierung GS Klstb.
2023	€	80.000,00€	721108103500: Generalsanierung GS Klstb.
2024	€	€	
2025	€	€	

☒ außer-/überplanmäßiger Aufwand: Gedeckt durch 736500151900 Erweiterung Ganztagesgruppe St. Antonius. Hier hat sich der Fortschritt verzögert, weshalb der ursprüngliche Haushaltsansatz von 500.000 € nicht im Jahr 2022 zur Auszahlung kommt.

Personelle Auswirkungen: Bindung Stellenanteile SG Hochbau und Gebäudewirtschaft



Sachverhalt:

Im Jahr 2018 wurden am Verwaltungsgebäude der Grundschule Kleinsteinbach im Zuge von Fenstersanierungsarbeiten Beschädigungen an der Klinkerfassade festgestellt. Nach statischen Untersuchungen durch das Ing.-Büro Schlotterer wurden die am Verwaltungsgebäude geschädigten Fassadenteile sowie 2019 Beschädigungen an der Fassade der Schulsporthalle, durch die Firma Kern saniert und ertüchtigt. Die statische Begleitung erfolgte durch Herrn Ing. Schlotterer.

Da baugleich, stand im Jahr 2020 die Fassadensanierung des wesentlich größeren Klassentraktes an, was aber wegen fehlender Angebote von Fachfirmen nicht zur Ausführung kam. Die Zeit wurde genutzt um werkstofftechnologische Untersuchungen und Erkundungen durchzuführen, deren Erkenntnisse in die jetzt erneut erfolgte Ausschreibung mit einfließen.

Die Baumaßnahme wurde auf der Grundlage der VOB öffentlich ausgeschrieben. Für die Ausschreibung haben sich drei Firmen interessiert, davon hat nur eine Firma ein Angebot abgegeben. Die Submission hierüber fand am 29.04.2022 statt und nach Prüfung und Wertung des Angebotes ist folgendes Ergebnis festzuhalten:

1. Firma Kern Steinmetzfachbetrieb e.K., 76275 Ettlingen **583.713,92 € inkl. MwSt.**

Die Firma Kern war am Objekt bereits im Jahr 2018 und 2019 zu unserer Zufriedenheit mit kleineren Sanierungs- und Ertüchtigungsarbeiten beauftragt und ist mit den Gegebenheiten vor Ort vertraut. Somit sollte die Firma den Zuschlag erhalten.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung:				
XXX				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				(Wert)Erhalt des Gebäudes
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				Werterhalt des Gebäudes
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:
