

Gemeinde Pfinztal

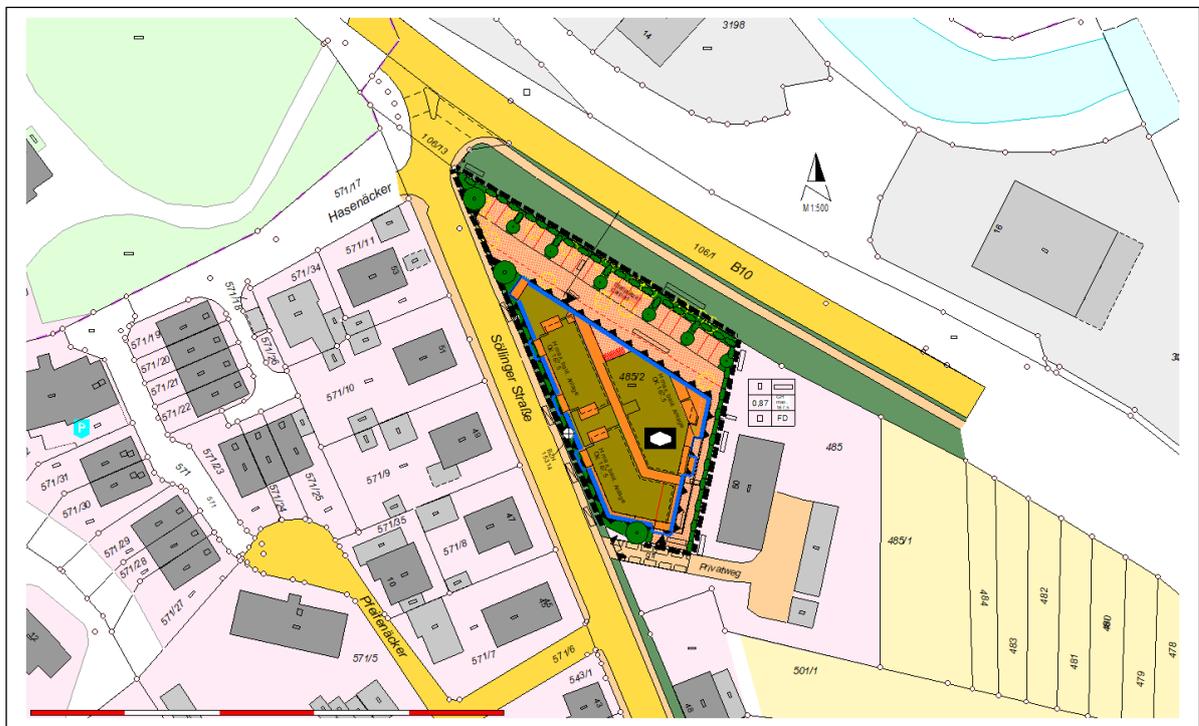
Gemarkung Kleinsteinbach

Landkreis Karlsruhe



Textliche Festsetzungen eines Bebauungsplanes der  
Innenentwicklung und den örtlichen Bauvorschriften  
nach § 13a BauGB und § 12 BauGB

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söllinger Straße 52“ Kleinsteinbach (Flst.- Nr. 485/2)



## Rechtsgrundlagen

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### **Landesbauordnung (LBO)**

Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. NR. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. I S. 1, 4)

### **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **Planzeichenverordnung (PLanZV 90)**

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### Allgemeines:

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und § 12 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Erschließung der im räumlichen Geltungsbereich liegenden Baufläche. Als Grundlage dienten die Baupläne vom 07.11.2022 für die Errichtung eines Wohnheimes für betreutes Wohnen mit einer Tagespflegereinrichtung und einer Tiefgarage. Das Baugrundstück ist durch die Straßenzüge der Söllinger Straße und der Bundesstraße 10 umgeben.



Quelle Google Earth

### Zulässigkeitsvoraussetzungen:

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

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich zulässig:

### 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

- Gebäude für betreutes Wohnen, jedoch keine Altenpflegeeinrichtungen.
- Tageseinrichtungen für betreuungsbedürftige Personen.

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

Die Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 (2) 2 BauNVO) und die Errichtung von Werbeanlagen als sonstige nicht störende gewerbliche Anlagen (§ 4 (3) 2 BauNVO) sind unzulässig.

Die gemäß § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

Zweckbestimmung nach Planeinschrieb:

Wohnheim für betreutes Wohnen mit Tagespflegeeinrichtung.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

### 1.2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 (2) 1 und § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt  $GRZ = 0,87$ .

### 1.2.2 Maximale Gebäudehöhen (GH)

§ 16 (2) 4 BauNVO

Maximale Gebäudehöhe siehe Planeinschrieb.  
(NHN Höhenstatus 160)

Die Gebäudehöhe darf bei extensiver Dachbegrünung um 0,8 m erhöht werden. Unberücksichtigt bleiben untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solarkollektoren und Aufbauten für den Betrieb von Fahrstühlen.

### 1.2.3 **Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (VG)**

§ 16 (2) 4 BauNVO

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse siehe Planeinschrieb.

Das Wohnheim kann zusätzlich mit einem Garagengeschoss versehen werden. Dieses darf, soweit durch die Topografie erforderlich, voll in Erscheinung treten.

## 1.3 **Bauweise**

§ 9 (1) 2 BauGB

### 1.3.1 **Abweichende Bauweise**

§ 22 (4) Bau NVO

Abweichende Bauweise (a).

## 1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) 2 BauGB

### 1.4.1 **Baugrenzen**

§ 23 (1,3) BauNVO

Das Gebäude ist nur innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenze zulässig. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 (6) Nr. 1 u. 2 LBO wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen ist bis zu 1,5 m vor die festgesetzte Baugrenze zulässig. Bei der Bemessung der Abstandsfläche bleiben Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,5 m vortreten, außer Betracht. Die Bestimmungen der LBO BW § (5) und (6) bezüglich der zulässigen Grenzabstände sind zu beachten. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 1.5 **Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 (1) 2 BauGB

### 1.5.1 **Ausrichtung der baulichen Anlage**

Die Ausrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend dem Planeinschrieb auszuführen.

## 1.6 Geländeanschlüßungen und Stützmauern

§ 9 (1) 17 BauGB

### 1.6.1 Geländemodulation

Notwendige Geländemodulationen sind auf das Nachbargelände abzustimmen. Stützmauern sind mit einheitlichen Baumaterialien auszuführen und in ihrer Höhenlage aufeinander abzustimmen.

## 1.7 KFZ-Stellplätze

§ 9 (1) 11 BauGB und § 12 Bau NVO

1.7.1 Die Tiefgarage (TG) ist in der dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zulässig. Diese ist im nicht überbauten Teil extensiv zu begrünen. Der Bereich der Wohnungsterrassen bleibt hiervon unberührt.

Für die Tiefgarage ist aufgrund des vorsorgenden Grundwasserschutzes ein wasserundurchlässiger Boden vorzusehen.

1.7.2 Offene Stellplätze und Carports sind in der dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zulässig.

## 1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

### 1.8.1 Maßnahmen zur Eingriffsverringerng, - minimierung

§ 9 (1) 20, 25 BauGB

#### 1.8.1.1 Pflanzgebot von Bäumen

§ 9 (1) 25a BauGB

An den im zeichnerisch Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standorten sind heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen – Bepflanzung gem. Vorschlagsliste Pflanzgebote. Der gekennzeichnete Standort kann der gegebenen Situation angepasst werden.

#### 1.8.1.2 Vorschlagsliste Pflanzgebote

##### Apfelsorten:

Schöner aus Boskoop, Goldparmäne, Gravensteiner, Jakob-Fischer, Landsberger Renette, Roter Wintercalville.

**Laubbäume:**

(Bäume 2. Ordnung / kleinkronig)

Hainbuche	(Carpinus botulus)
Feldahorn	(Acer campestre)

**Straucharten:**

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarios)
Weichselkirsche	(Prunus mahaleb)
Felsenkirsche	(Prunus padus)
Bergjohannisbeere	(Ribes alpinum)
Strauchweide	(Salix capera / Salix purpurea)
Flieder	(Syringa vulgaris)

**Qualitäts- und Größenbindung:**

Sträucher, 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch, mindestens 3-triebig. Es wird empfohlen zusätzlich zu dem Pflanzgebot der Bäume entlang der nördlichen und der westlichen Grenze Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Es sollen die in der Vorschlagsliste aufgeführten Arten verwendet werden. Bei allen Pflanzungen müssen die Bestimmungen des §16 Nachbarrechtsgesetz, insbesondere bezüglich der Abstände zu Nachbargrundstücken, beachtet werden.

### 1.8.2 Technische Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) 24 BauGB

- (1) Im gesamten Plangebiet sind in schutzwürdigen Räumen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder alternative Maßnahmen vorzusehen. Der Bauherr verpflichtet sich im Baugenehmigungsverfahren die Gleichwertigkeit der technischen Lösungen nachzuweisen.
- (2) Dauerhafte Freisitzflächen, wie Terrassen oder Balkone, die von verkehrslärmbedingten Beurteilungspegeln > 64 dB(A) betroffen sind, sind nicht zulässig.

### 1.8.3 Maßnahmen zum Artenschutz § 9 (1) 20 BauGB

Baumfällarbeiten dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

## 2 Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

§ 9 (4) BauGB und § 11 (1-2) LBO und § 74 LBO

### 2.1 Gestaltung

§ 11 (1-2) LBO

- 2.1.1 Bei der Gestaltung sind die allgemeinen Anforderungen des § 11 (1-2) LBO zu beachten.

### 2.2 Dachgestaltung

§ 74 (1) 1 LBO

- 2.2.1 Zulässig sind extensiv begrünte Flachdächer (FD).

### 2.3 Flächenversiegelung

§ 74 (1) 1 LBO

- 2.3.1 Die Versiegelung der nicht durch Bauwerke oder sonstige bauliche Anlagen überdeckten Flächen auf den Baugrundstücken ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Auf eine Versiegelung der Zuwegung und der Stellplatzflächen mit einem Asphaltbelag, einer geschlossenen Pflasterdecke o. ä. soll verzichtet werden. Die Beläge müssen wasserdurchlässig mit Rasenpflaster, Rasengittersteine oder als wassergebundene Decke (Kies) o. ä. ausgeführt werden.

Die neu anzulegenden Terrassenflächen sind mit erdgebunden wasserdurchlässigen Belägen oder einer Erdterrasse mit Holzdielenkonstruktion auszuführen.

### 2.4 Entwässerung

§ 74 (3) 2 LBO

- 2.4.1 Das Baugebiet ist im modifizierten Mischsystem zu erschließen. Der Regenwasserkanal ist vorübergehend an den Mischwasserkanal anzuschließen, bis dort ein Regenwasserkanal erstellt wurde. Die Entwässerung der Gebäude und der Grundstücke erfolgt über ein Trennsystem in der neu anzulegenden Erschließungsstraße und den Anschluss an das *bestehende Kanalsystem* in der Söllinger Straße. Für die Rückhaltung des nicht verschmutzten Niederschlagswassers sind private Anlagen zur Rückhaltung (z.B. Zisterne / Staukanal) zulässig.

## 2.5 Stellplätze

§ 37 (1) LBO

2.5.1 Je Wohneinheit sind 0,5 Stellplätze nachzuweisen.

## 2.6 Sichtverhältnisse

2.6.1 Bei der Ausfahrt aus dem Vorhabengebiet in die Erschließungsstraße müssen ausreichende Sichtverhältnisse vorhanden sein. Eventuell geplante Mauern und Bepflanzungen müssen daher einen Mindestabstand von 2 m zum Fahrbahnrand der Erschließungsstraße einhalten.

## VERFAHRENSMERKMALE

Billigung des städtebaulichen Entwurfes und Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat.....	___. ___. 2022
§ 2 Abs. 1 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.....	___. ___. 2022
§ 2 Abs. 1 BauGB	
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat .....	___. ___. 2022
§ 3 Abs. 2 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung.....	___. ___. 2022
§ 3 Abs. 2 BauGB ..	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes .....	___. ___. bis ___. ___. 2022
§ 3 Abs. 2 BauGB	
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf.....	___. ___. 2022
§ 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.....	___. ___. 2022
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	

Pfinztal, den \_\_. \_\_. 2022

Nicola Bodner

Bürgermeisterin.....



# Begründung

## 1. Allgemeine Projektbeschreibung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und § 12 BauGB „Söllinger Straße 52“ liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Kleinsteinbach zwischen der Bundesstraße (B 10) im Norden und der Söllinger Straße im Westen und sieht eine geordnete Nachverdichtung vor.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Söllinger Straße. Das Vorhabengebiet hat eine grafisch ermittelte Gesamtfläche von 2137 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beabsichtigt die Vorhabenträgerin die Realisierung von betreuten Wohneinheiten mit einer Tagespflegeeinrichtung. Der Gebäudekomplex verfügt über eine großzügige Tiefgarage mit 13 KFZ-Stellplätzen. Zudem stehen weitere 20 überirdische offene Stellplätze zur Verfügung.

## 2. Anlass der Planung / Planungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Söllinger Straße 52“ dient als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des geplanten Neubaukomplexes.

Das Neubauprojekt bietet:

- Bereitstellung von zeitgemäßem und komfortablem Wohnraum.
- Bereitstellung von betreuten seniorengerechten Wohnungen mit barrierefreien Zugängen und Fahrstühlen ab der Tiefgarage bis in die Wohngeschosse der Mehrfamilienhäuser.
- Bereitstellung eines Wohnungsmixes von 24 Wohneinheiten, mit 2-Zimmer bis 3-Zimmer-Wohnungen. **Jeder Wohneinheit werden 0,5 Stellplätze zugewiesen.**

Die Grundflächenzahl wird mit (GRZ) 0,87 festgesetzt. Diese beantragte Nutzung entspricht durchaus den üblichen Nutzungen bei vergleichbaren Objekten. Die tatsächliche GRZ der Hauptanlage beträgt ca. 0,50. Jedoch soll die Gesamtversiegelung einen Wert inclusive der Zuwegung und aller versiegelten Flächen von 0,87 nicht übersteigen.

Gerade im regionalen Umfeld herrscht starke Wohnraumknappheit für betreutes Wohnen - um nicht zu sagen Mangel - und es besteht zudem eine sehr hohe Nachfrage nach Tagesbetreuungsplätzen. Diesen Umständen soll Rechnung getragen werden.

Sparsamer Umgang mit dem Boden ist die Basis nachhaltiger Stadtentwicklung. Die Kommunen sind gefordert, einerseits genügend Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und andererseits Fläche zu sparen. An die Stelle der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Ortsrand sind innerörtliche Flächen hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Söllinger Straße 52“ in Kleinsteinbach folgt die Gemeinde Pfinztal dieser Zielsetzung und führt die im Innenbereich gelegenen Fläche einer zeitgemäßen Wohnraumnutzung zu, damit wertvolle großräumige Freibereiche geschützt bleiben.

### 3. Inhalt des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend den Zielen der Planung ist im Vorhabengebiet ein Gesamtkomplex mit autarken Einheiten für betreutes Wohnen und einer Tagespflegeeinheit zulässig.

Für die geplante Bebauung wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Der umliegende Siedlungscharakter wird durch die aufgelockerte Fassadengestaltung insoweit kompensiert bzw. ergänzt, dass sich das Vorhaben harmonisch in das Straßenbild eingliedert und die gewünschte Durchlässigkeit auch im Sinne der Klimaanalyse ermöglicht.

Die Innenentwicklung dient vorwiegend der Schaffung von Wohnraum. Deshalb werden auf dem Baugrundstück die in Anlehnung an ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Läden, sowie die Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Die gemäß § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ebenfalls ausgeschlossen.

Nicht störende Handwerksbetriebe werden im Sinne einer allgemeinen Gewerbeförderung zugelassen.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche / Maß der baulichen Nutzung / Gestaltung

Die mit der Hauptanlage überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Innerhalb des Plangebietes werden die gemäß § 17 BauNVO bestimmten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung objektorientiert mit der GRZ von 0,87 festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche und die neue Grenzziehung zu Flurstück 485 wurden im Fortführungsnachweis so festgelegt, dass die Abstandsflächen der Nachbarbebauung und des Neubauprojektes sich jeweils auf das eigene Grundstück erstrecken. Für die Abstandsflächenermittlung wurde der Faktor 0,4 angesetzt. Die Grenzabstände bieten ausreichend Platz zur Anpflanzung von Hecken als Sichtschutz zwischen der Neubebauung und der vorhandenen Bebauung. Die Vorhabenträgerin wird zur Anpflanzung lebender Hecken nach Planeinschrieb innerhalb des Vorhabengebietes verpflichtet. Die Anpflanzung erfolgt mit ortsüblichem Gehölz, ggf. in Absprache mit der *Abt. Landwirtschaft und Naturschutz beim Landratsamt Karlsruhe*.

Um für die Gliederung und Gestaltung der geplanten Bebauung genug Spielraum zu lassen, werden geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen von 1,50 m für Vordächer, Balkone, etc. zugelassen.

Der Neubau wird in herkömmlicher Bauweise als Mauerwerksbau mit Stahlbetondecken umgesetzt. Mit der Ausführung von Flachdächern im Plangebiet soll ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Die Gestaltung der Gesamtanlage orientiert sich unter dem Gesichtspunkt der Einfügung und Arrondierung weitgehend an dem im Siedlungsumfeld vorhandenen Bestand. Zur Absicherung dieser Zielsetzung wurde in die textlichen Festsetzungen eine entsprechende Gestaltungsvorschrift zu der Dachform Flachdach (FD) vorgesehen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlage ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Durch die festgesetzte Gebäudehöhe und die festgesetzte Baugrenze wird die max. Kubatur des Gebäudes definiert.

Aus Gründen der Umweltschonung und Energieeinsparung muss seit 01.05.2022 der Einbau von Solaranlagen erfolgen.

### 3.3 Erschließung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung grenzt an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Söllinger Straße an.

Um die versiegelungsbedingten Eingriffe in den Grundwasserhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt worden, dass offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) hergestellt werden müssen.

Jeder Wohneinheit werden 0,5 Tiefgaragenstellplätze zugeordnet. Die offenen Stellplätze / Carportplätze werden hälftig der Diakoniestation zugeordnet. Anschlüsse für Ladestationen werden in der Tiefgarage vorbereitet. Für die Besucher stehen zehn Stellplätze im Plangebiet zur Verfügung. Die Wohnanlage bietet insgesamt drei abschließbare Räume für Fahrradabstellplätze. Zudem ist eine gute Benutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel für die zukünftigen Bewohner der Wohnanlage gegeben. Die zukünftige Pflege und Verkehrssicherungspflicht der Anlage obliegt der Vorhabenträgerin. Entsprechende Regelungen werden vertraglich gesichert.

### 3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die künftigen Nutzungsansprüche an der privaten Verkehrsfläche werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geregelt:

#### Zugang / Zufahrt

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger. Das Geh- und Fahrrecht schafft für die Anwohner, Besucher und sonstigen Anlieger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zufahrt und den Zugang zum Plangebiet.

#### Garagenzufahrten

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger dient lediglich einem eingeschränkten Personenkreis als Zufahrts- und Zugangsfläche zu den Gebäuden.

#### Fußweg

Gehrecht zugunsten der Anlieger der Wohnanlage.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind über Grundbucheintrag bzw. über WEG zu sichern. Entsprechende Regelungen werden vertraglich getroffen.

## 4. Verfahren

### § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung und § 12 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Zielsetzung der Gemeinde Pfinztal ist ein Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Söllinger Straße 52“ in Kleinsteinbach nach § 13a BauGB (Nachverdichtung) und nach § 12 BauGB zu erlangen.

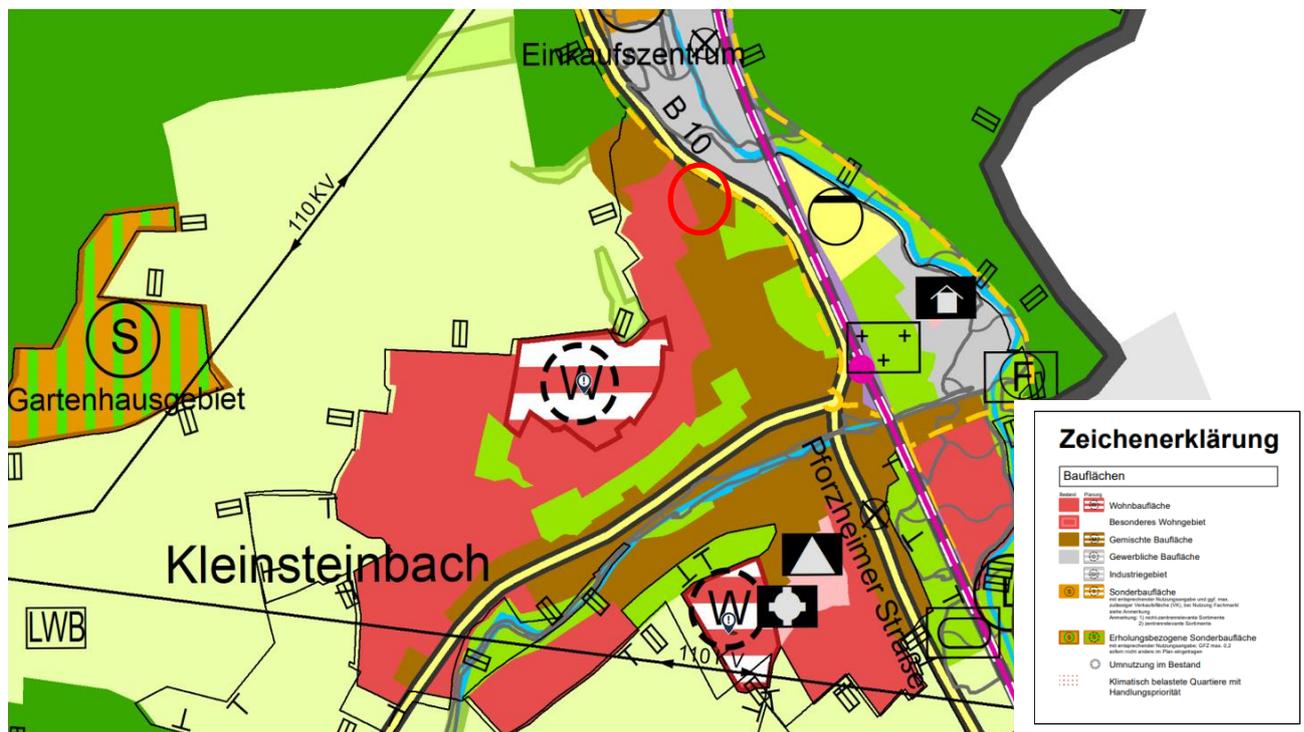
## 5. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der zu beplanende Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan „Nachbarschaftsverband Karlsruhe“ vom 03.07.2021, stellt für das Plangebiet folgende Nutzung dar:

### M Gemischte Baufläche

Das Plangebiet soll den objektorientierten Charakter „Betreutes Wohnen mit Tagespflegeeinrichtung“ einnehmen.



Flächennutzungsplan

### Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes.

## 6. Räumliche und strukturelle Situation

### 6.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Söllinger Straße 52“ in Kleinsteinbach umfasst das neu gebildete Flurstück 485/2.

Die Anbindung ist über die angrenzende Söllinger Straße sichergestellt. Das übergeordnete Verkehrsnetz schließt direkt an das überplante Baugebiet an. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle.

## 6.2 Bestand innerhalb des Plangebietes

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Entwurfes des VE-Planes bestand das Vorhabengebiet aus Wiesen und Baumbestand umgeben von Ein- und Mehrfamilienhäusern.

## 6.3 Nachbarschaft und Umfeld

Im nahen Umfeld des Plangebietes befinden sich Tageseinrichtungen für Kinder und Jugendliche, sowie eine Grundschule. Der Gemeinde Kleinsteinbach verfügt über einen S-Bahn Anschluss. Alle Einrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind in unmittelbarer Nähe und innerorts vorzufinden.

Das Ortsbild im näheren Umfeld des Plangebietes wird durch eine lockere gemischte Bebauung mit hohem Grünflächenanteil geprägt. Die in der Umgebung bestehende Bebauung ist weitestgehend in offener ein- bzw. mehrgeschossiger Bauweise ausgeführt.

## 7. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die derzeitige Beurteilungsgrundlage ist durch § 34 BauGB geregelt.

## 8. Begründung der Festsetzungen

### 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

### 8.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung „Wohnheim für betreutes Wohnen mit Tagespflegeeinrichtung“ fest.

### 8.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 (3) BauNVO stets die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (VG), eine höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) und die Höhe der baulichen Anlagen für das Bauquartier in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt.

### 8.4 Örtliche Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift zur Dachform beschränkt sich auf Flachdach. Zur Verbesserung des Kleinklimas sind darüber hinaus bei Flachdächern extensive Dachbegrünungen vorzusehen.

## 9. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück des VE-Planes „Söllinger Straße 52“ in Kleinsteinbach befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

## 10. Kosten- und Realisierungsrahmen

Vor Satzungsbeschluss soll ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde Pfinztal geschlossen werden, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

## 11. Planungsalternativen

Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde vorrangig die zur Verfügung stehenden Flächen zu entwickeln und zu verdichten, bietet hierfür der Flächennutzungsplan die Grundvoraussetzung. Zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur ist es städtebaulich erwünscht, diesen Bereich für weitere Wohnbebauung für Senioren angepasst zu entwickeln. Grundsätzliche Alternativen hierzu sind nicht erkennbar.

## 12. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Wasser erfolgt durch neu herzustellende Anschlüsse an die vorhandenen Leitungstrassen. Das anfallende Schmutzwasser wird in das bestehende Entwässerungsnetz eingeleitet.

Das im Rahmen der zukünftigen Nutzung anfallende Niederschlagswasser der extensiv begrünten Tiefgaragenfläche und der extensiv begrünten Dachflächen, wird überwiegend wieder dem Naturhaushalt zugeführt werden.

## 13. Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen.

## 14. Artenschutz bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen

Es wurde eine Habitatpotenzialanalyse, eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung nach § 44 BNatSchG durch das Ingenieurbüro BIOPLAN durchgeführt.

### Fazit der Begehung am 09.05.2022 und des Gutachtens vom 09.06.2022:

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

#### Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind hauptsächlich Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Brutvögel wird empfohlen.

## Reptilien

Im Untersuchungsgebiet befinden sich geeignete Habitatstrukturen für Reptilien. Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Reptilien wird empfohlen.

## Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet sind keine Gebäude mit Quartierpotential, essentielle Jagdhabitate oder Leitstrukturen für Fledermäuse vorhanden. Lediglich die Baumhöhlen einer Birke bieten Quartierpotential für Fledermäuse. Vor Fällung der Birke sollte eine endoskopische Untersuchung der Baumhöhlen von einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden, um diese auf Fledermausbesatz zu prüfen. Nach negativem Befund sind die Baumhöhlen direkt anschließend zu verschließen.

## 15. Schutz von Mutter- und Oberboden / Auffüllungen

Der humose Oberboden ist zu Beginn der Bauarbeiten abzuschleppen und getrennt zu lagern. Der Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass das Regenwasser gut abfließen kann damit die Mieten nicht vernässen. Der Unterbodenaushub ist, soweit dies aufgrund der Beschaffenheit möglich ist, im Gebiet wieder einzubauen.

## 16. Altlasten / Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet wurde früher als Hausgarten des angrenzenden Mehrfamilienhauses genutzt. Aufgrund der Vornutzung ist nicht mit dem Vorliegen einer Altlast zu rechnen. Kleinräumige Verunreinigungen im Untergrund können jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden. Bei Eingriffen in den Untergrund ist sorgfältig auf organoleptische Auffälligkeiten (Aussehen, Geruch) zu achten und ggf. ein Fachgutachter einzuschalten und das LRA Karlsruhe, Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz unverzüglich zu informieren. Bodenaushub zur Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) ist zu beproben.

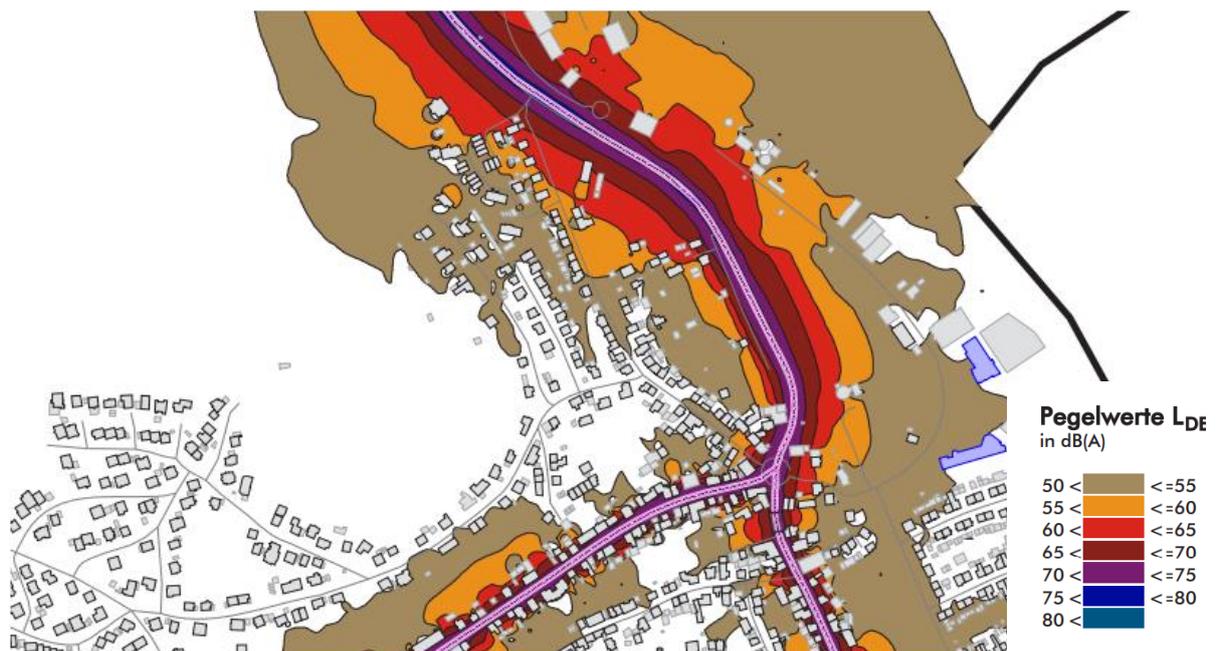
Eine Altlastenauskunft wurde beim LRA Karlsruhe am 05.11.2022 eingeholt, diese war ohne Befund.

## 17. Immissionsrechtliche Maßnahmen

Unter Berücksichtigung der Rangfolge der Schutzmaßnahmen, entsprechend DIN 18005, sollten folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Als aktive Schallschutzmaßnahme ist eine Lärmschutzwand, mit einer effektiven Mindesthöhe von ca. 5,0 m, auf der Grenze zur Bundesstraße B10, auf der gesamten Länge des Plangebietes anzubringen.

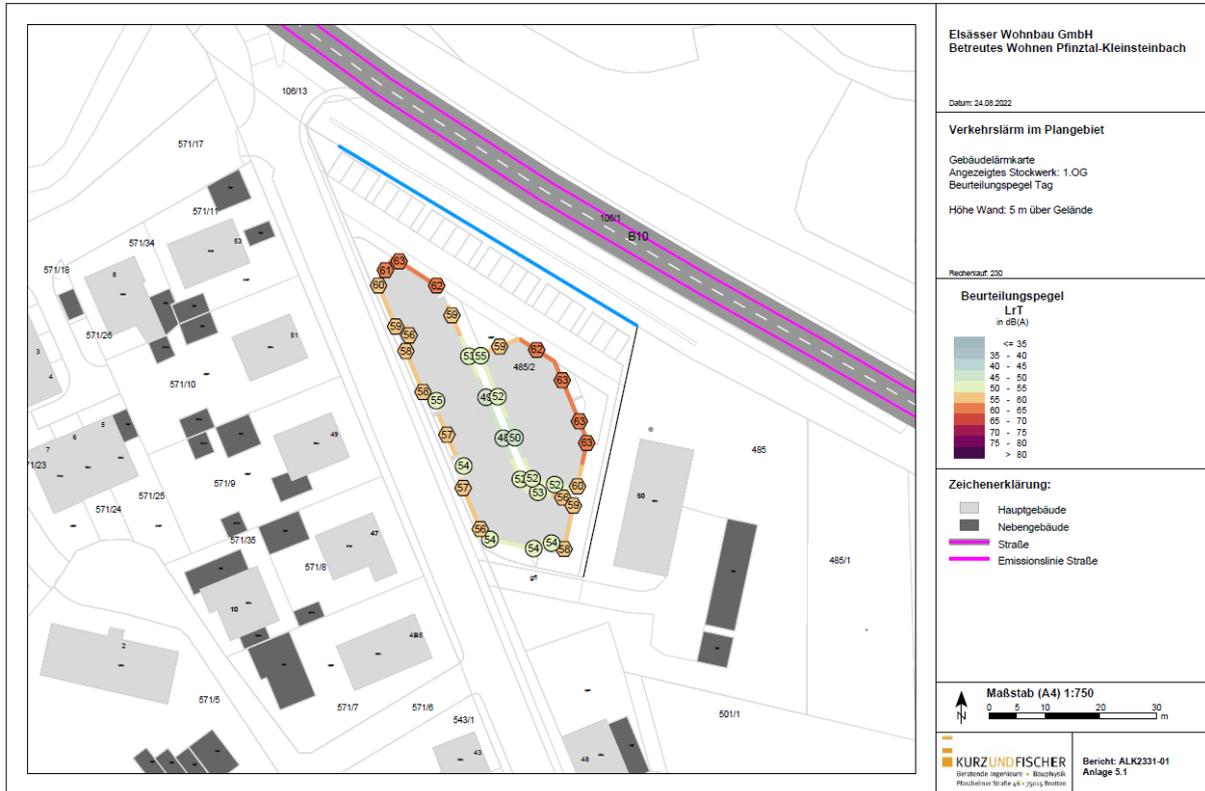
- Es sind passive Schallschutzmaßnahmen, wie entsprechend schalldämmend dimensionierte Außenbauteile nach DIN 4109 an den Gebäuden, sowie in schutzwürdigen Räumen ggf. nicht zu öffnende Fenster in Verbindung mit technischer Raumlüftung vorzusehen. In Schlafräumen gilt die Empfehlung zum Einsatz von schalldämpfenden Lüftungssystemen, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel sorgen (ab einem Beurteilungspegel von 45 dB(A)). Die Maßnahme gilt für das gesamte Plangebiet. Die oben genannten Vorgaben können durch gleichwertige technische Alternativen ersetzt werden.



Darstellung Lärmpegelbereiche „Straßenverkehrslärm 24 Stunden nach VBUS - LDEN in dB(A)“

Quelle: Internet Lärmaktionsplanung 3. Runde Gemeinde Pfinztal

Das abschließende Gutachten der Schallimmissionsprognose ist derzeit in Bearbeitung und wird nachgereicht. Hier vorläufige Berechnungen für die geplante 5m hohe Lärmschutzwand.

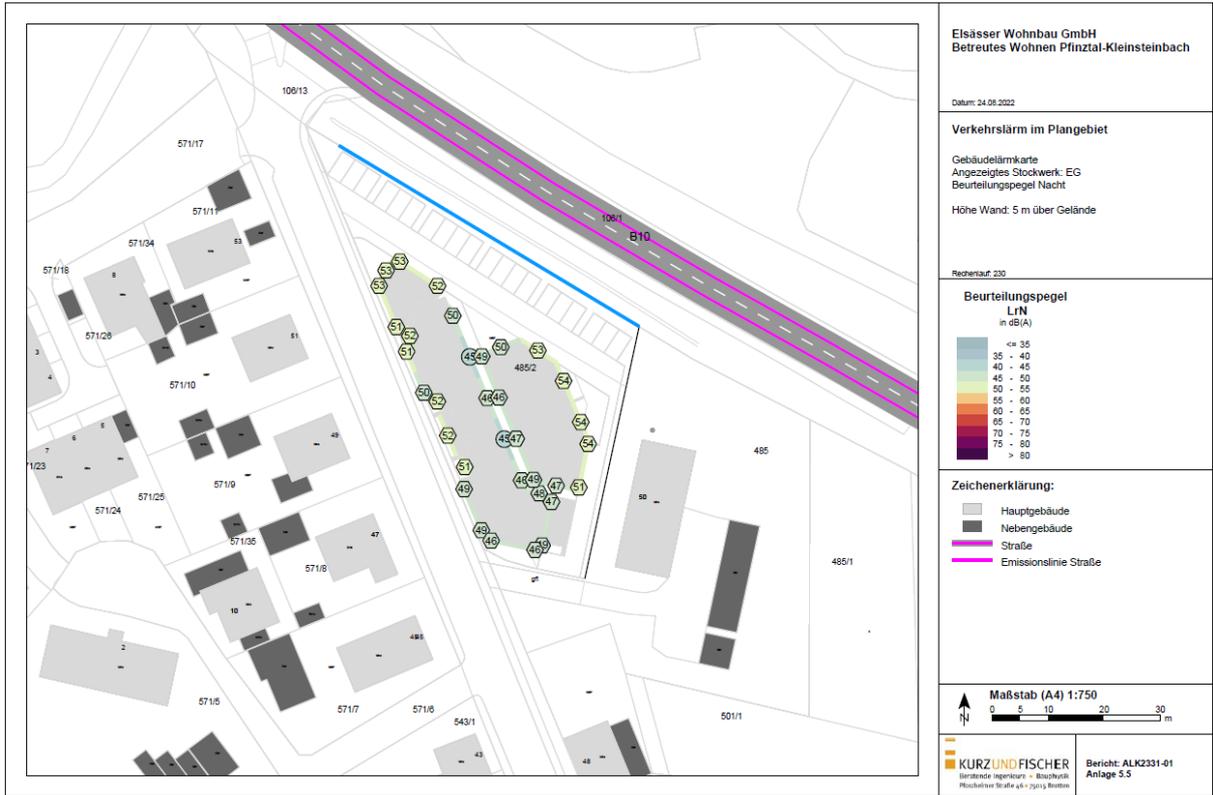


Gebäudelärmkarte, Tag, 5 m Lärmschutzwand, 1.OG

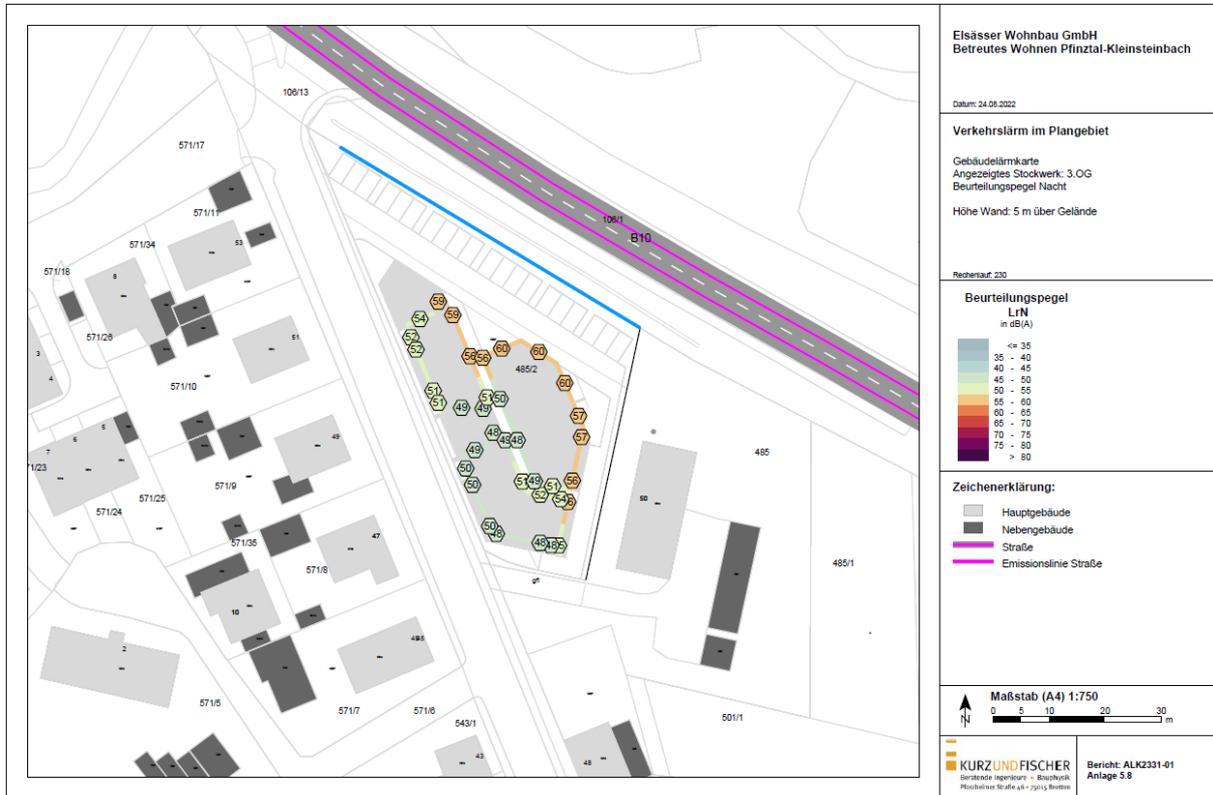
(EG Grafik liegt noch nicht vor!)



Gebäudelärmkarte, Tag, 5 m Lärmschutzwand, 3.OG



Gebäudelärmkarte, Nacht, 5 m Lärmschutzwand, EG



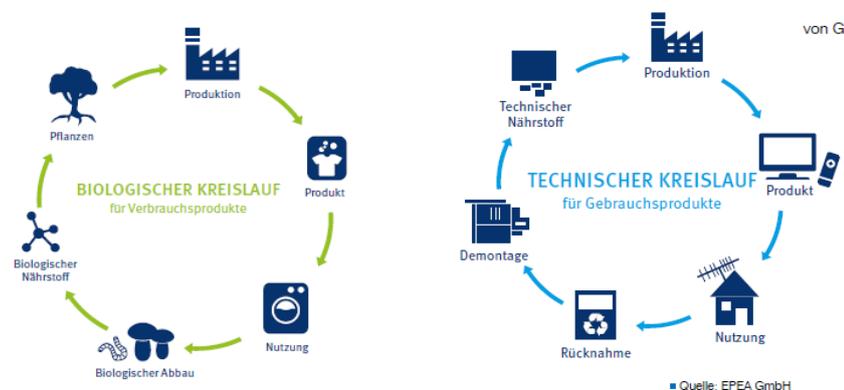
Gebäudelärmkarte, Nacht, 5 m Lärmschutzwand, 3.OG

## Hinweise:

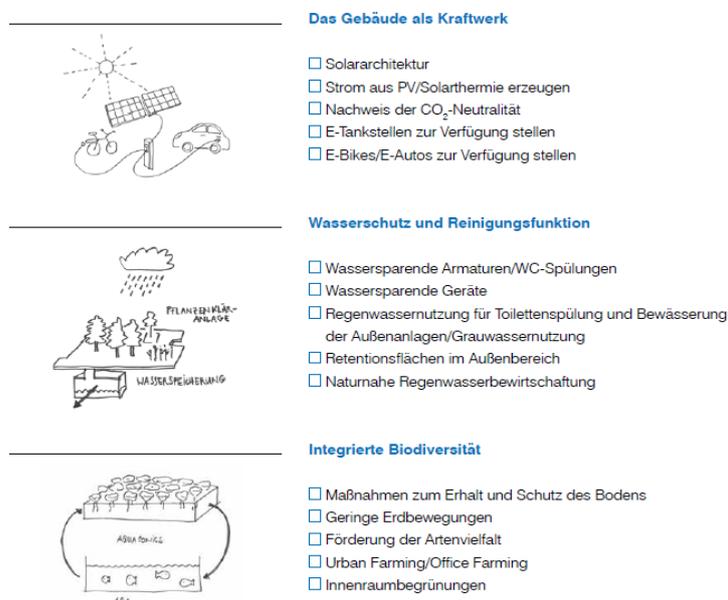
### 1. Umsetzung von Bauprojekten nach dem Prinzip: „Cradle to Cradle“ (C2C)

Pfingsttal als lebenswerte und innovative Gemeinde mit seinen zugehörigen Ortsteilen zu erhalten und auszubauen, ist eines der zentralen Ziele der Agenda der Kommune. Bei der Bebauung und Weiterentwicklung der Gewerbegebiete und Wohnquartiere, soll deshalb zukünftig der Gedanke der Kreislaufwirtschaft, entsprechend des Cradle to Cradle-Prinzips in den Mittelpunkt gestellt werden. Pate dafür steht die Natur: „*Sie kennt keinen Abfall, alles wird in einem geschlossenen Kreislauf wiederverwertet.*“

Cradle to Cradle steht für eine innovative Kreislaufwirtschaft:



Quelle: Auszug Leitfaden der Gemeinde Straubenhardt



Quelle: Auszug Leitfaden der Gemeinde Straubenhardt

#### Wichtige Grundsätze bei der Entwicklung und Realisierung von C2C-Projekten

- Keine Standards: Es gibt keinen Masterplan und keine definierten Kriterien - jedes C2C-Projekt ist eigenständig.
- Umdenken einplanen: Klassische und bereits bestehende Projekte können selten in ein C2C-Konzept überführt werden.
- „Out of the Box“ denken: Es sollte eine innovative Leitidee entwickelt werden, die alle Beteiligten inspiriert.
- Themenübergreifendes Team: Bei der Projektentwicklung sollten neben den Fachverantwortlichen und Entscheidungsträgern auch Lieferanten und ggf. Betreiber integriert werden.

#### Die wichtigsten Leitlinien eines C2C-Projekts

- Abfall ist Rohstoff: Jede eingesetzte Ressource soll nach ihrer Nutzung wiederum als Ressource für eine andere Aufgabe verwendbar sein.
- Keine fossilen Energien: In C2C-Projekten sollten nur erneuerbare Energien eingesetzt werden.
- Vielfalt fördern: C2C-Projekte sollen konzeptuelle, soziale und biologische Diversität vorantreiben.

Quelle: Auszug Leitfaden der Gemeinde Straubenhardt

## 2. Beleuchtungsanlagen

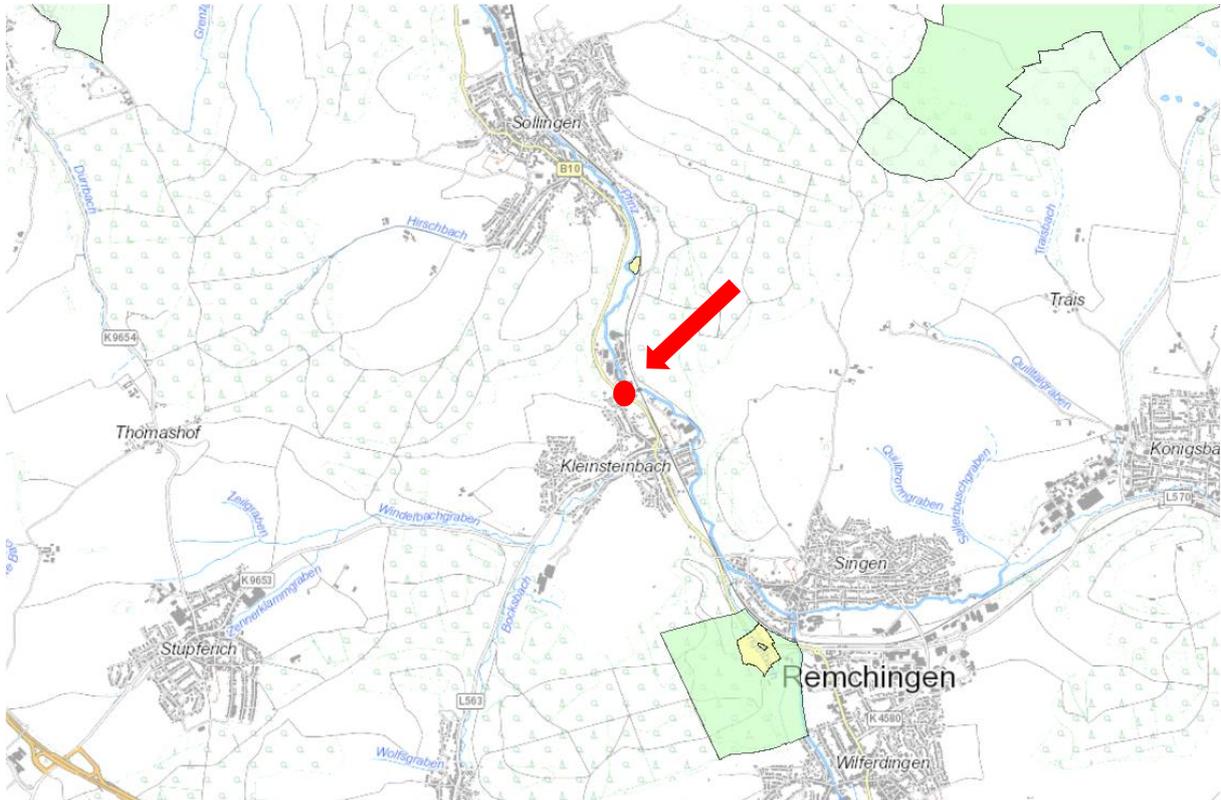
Zur Beleuchtung sind nach dem Stand der Technik insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen.

Die Hinweise der Informationsschrift „Insektenfreundliche Beleuchtungen“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg sind bei der Planung von Beleuchtungsanlagen und dem Anbringen von Beleuchtungskörpern im Freien zu berücksichtigen.

## 3. Energieversorgung

Die Energieversorgung der geplanten baulichen Anlagen soll mit *erneuerbaren Energien wie einer Pellets-Heizungsanlage, einer Luftwärmepumpe oder alternativen Anlagen* erfolgen. Ein Anschluss der Gebäude an bestehende Leitungsnetze in der Söllinger Straße ist möglich. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen. Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung der Gebäude sind im Planungsbereich nicht zulässig.

#### 4. Wasserschutzgebiet / Hochwasserrisikogebiet



Das Planungsgebiet liegt nicht in einer Wasserschutzgebietszone. Quelle LUBW



Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Hochwasserrisikogebiet. Quelle LUBW

## 5. Vogelschlag an Glas

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen folgende Maßnahmen zu ergreifen:

Die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben für Vögel durch hochwirksam geprüfte Markierungen am Glas, z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien. Insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen und Windschutzwänden sollen alternativ nicht transparente Bauteile verwendet werden. Die Reflexion soll durch geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. außenliegender Sonnenschutz, vermindert werden. Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 (1) Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

## 6. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

Leitungsauskunft –Plan-

Quelle: Leitungsauskunft Deutsche Telekom Technik GmbH;

Bei Bauarbeiten muss die Lage der Leitungen vorsichtig erkundet werden. Im Schadensfall muss auf Kosten des Verursachers diese wieder instand gesetzt werden.

## 7. Lärmaktionsplanung

Verweis auf Fortschreibung Lärmaktionsplanung 3.Runde der Gemeinde Pfinztal / März 2022.

<https://pfinztal.de/wp-content/uploads/2022/05/Laermaktionsplan-2021.pdf>

***Durch die geplante Lärmschutzwand und den zukünftigen Baukörper, wird im südwestlichen Wohngebiet entlang der Söllinger Straße / Pfeifenäcker eine deutliche Reduzierung der Verkehrslärmbelastung durch die Bundesstraße 10 erwartet. Gleiches gilt für die östliche Bebauung Söllinger Straße 50.***

## 8. Gemeindeentwicklungsplan „Pfinztal 2035 – Zukunft gemeinsam gestalten“

Verweis auf die Gesamtdokumentation / August 2019.

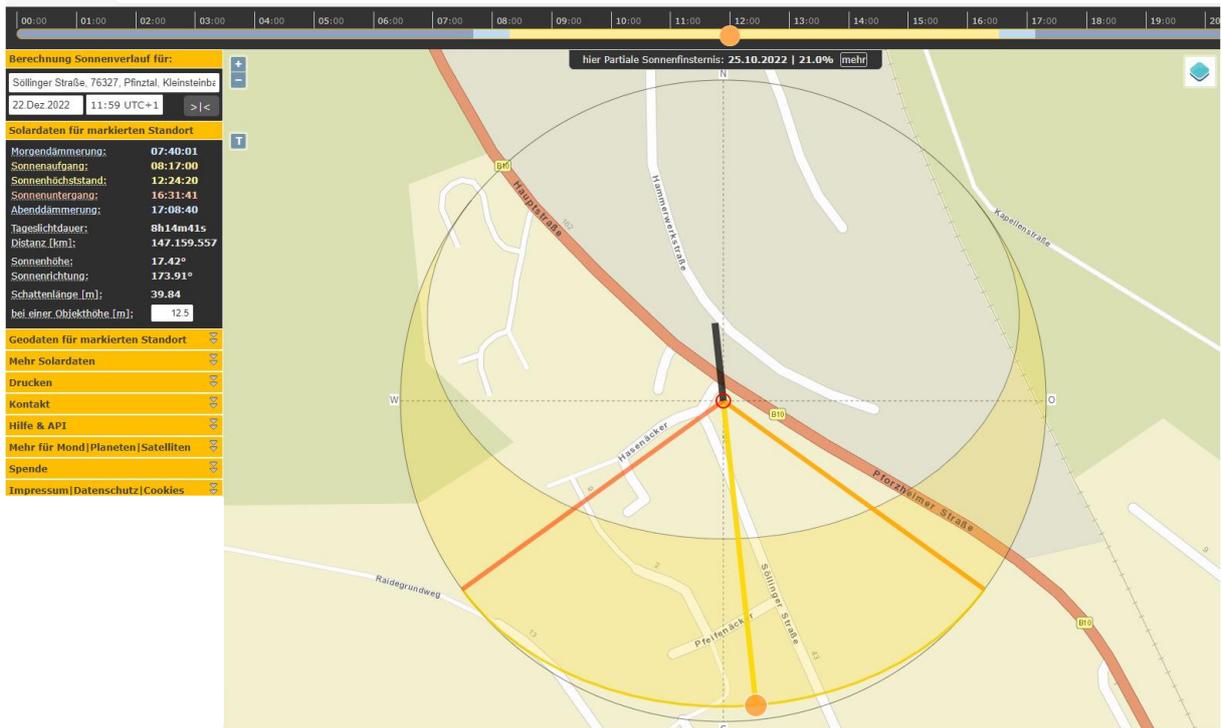
<https://pfinztal.de/wp-content/uploads/2021/05/Pfinztal-2035.pdf>

Im Hinblick auf den demographischen Wandel, der aktuellen Nachfragesituation sowie Gesprächen mit Experten wurden vom Landratsamt Karlsruhe allein bis 2020 für die Gemeinde Pfinztal die folgenden Bedarfe nach Pflegeangeboten festgelegt (Stand Juni 2015):

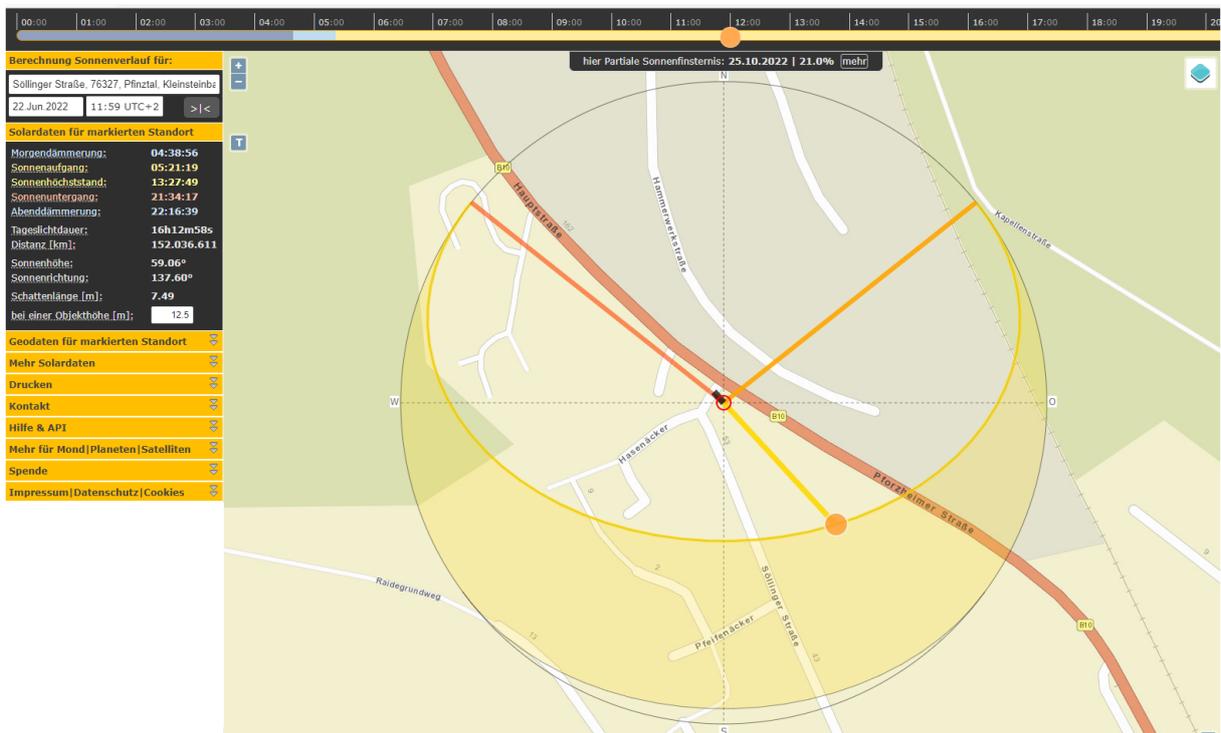
- (A) Dauerpflege (vollstationäre Pflege): zusätzlicher Bedarf an Plätzen von 10 % = Fehlbedarf in Pfinztal von 81 Plätzen + künftig zusätzlicher Bedarf von circa 60 Plätzen aufgrund des Inkrafttretens der Landesheimbauverordnung ab September 2019 (Inhalt: Einbettzimmer als Standard, Zweibettzimmer nur mit Ausnahme) = Fehlbedarf in Pfinztal von 141 Plätzen.
  - (B) Tagespflege: zusätzlicher Bedarf an Plätzen von 100 % = Überbedarf von 5 Plätzen (Überbedarf aufgrund der aktuell im Vergleich großen Anzahl von Plätzen und im Gegensatz dazu geringen Auslastung).
  - (C) Betreutes Wohnen für Menschen im Rentenalter / Seniorenwohnparks: zusätzlicher Bedarf an Wohnungen von 6 % = Fehlbedarf von 47 Plätzen.
  - (D) Ambulant Betreute Wohngemeinschaften (aktuell in Pfinztal nicht vorhanden): künftiger Bedarf von circa 23 Plätzen.
- ***Es ist erkennbar, dass insbesondere Plätze im Bereich der Dauerpflege, sowie betreute Wohnungen für Menschen im Rentenalter, Angebote ausgebaut werden sollten.***
  - ***Die Wohnformen für Menschen im Rentenalter sollen im Ortsteil Kleinsteinbach, laut SWOT-Profil der Gemeinde Pfinztal, gestärkt werden.***

Quelle: Pfinztal © 2019 imakomm AKADEMIE GmbH Seite

## 9. Sonnenstudie / Schattenlängen



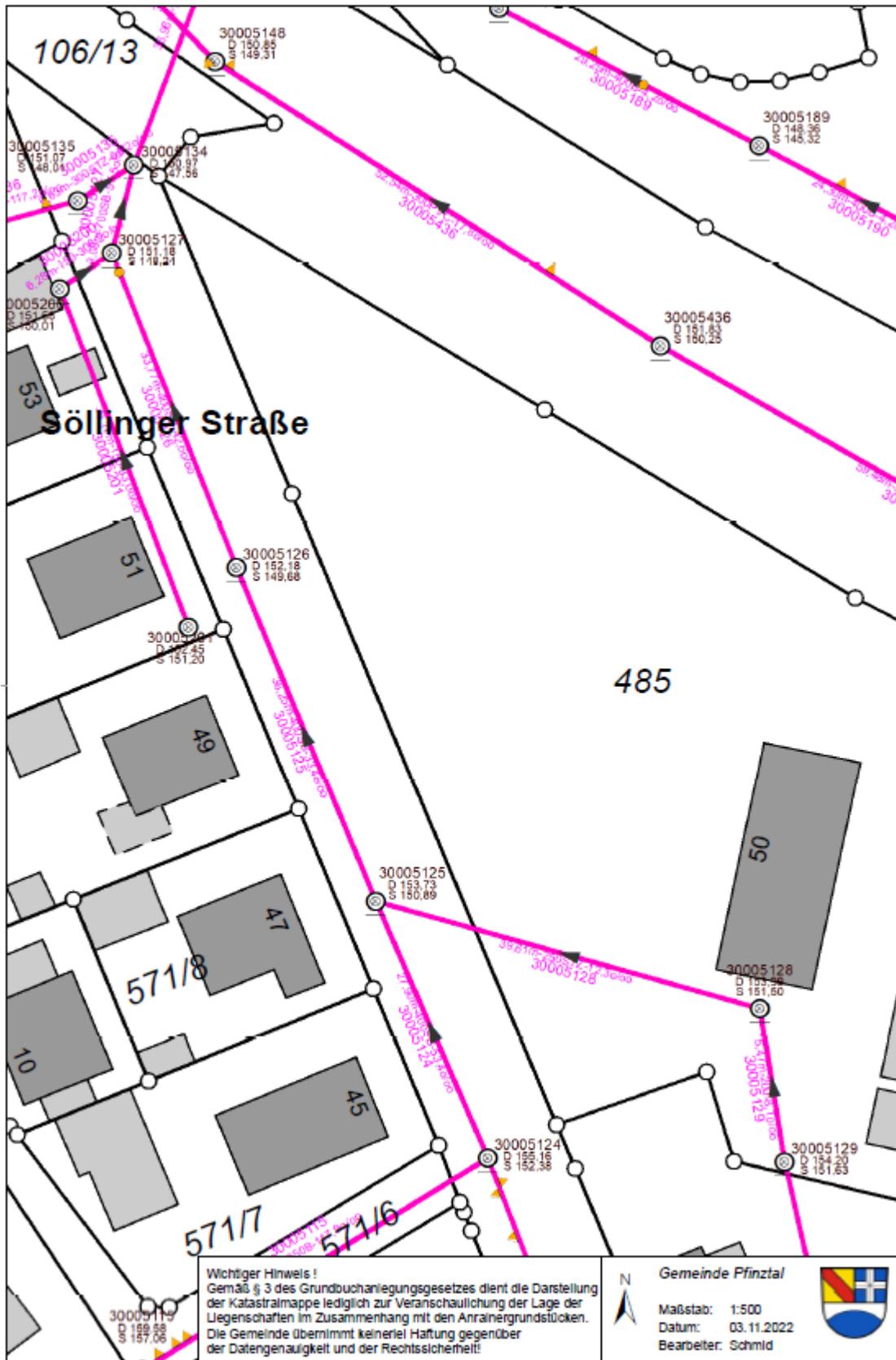
Schattenlänge am 22. Dezember um 12.00 Uhr



Schattenlänge am 22. Juni um 12.00 Uhr

Quelle: <https://www.sonnenverlauf.de>

## 9. Entwässerungssituation



Abwasser- / Oberflächenwasser Kanal (Mischsystem)

## 9. Wasserleitung



Lage Wasserleitung, Hausanschlüsse

## 10. Geruchsimmissionsprognose



### Entfernung zur Kläranlage Kleinsteinbach

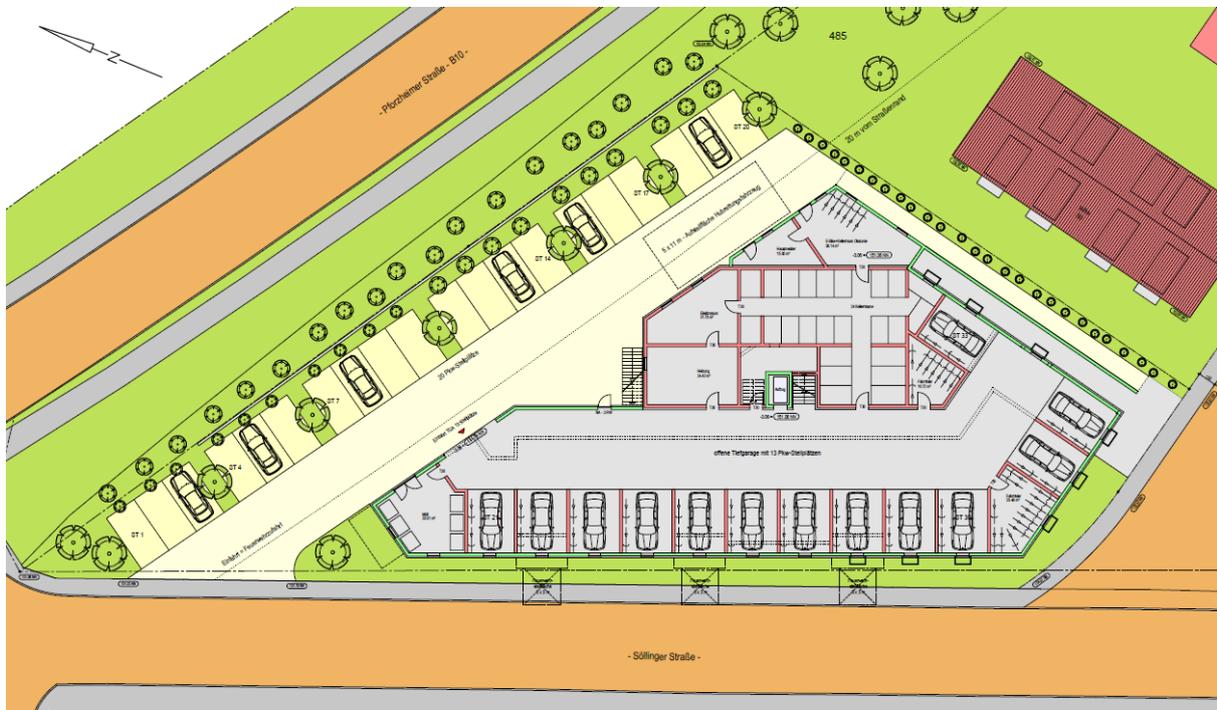
Die Kläranlage von Kleinsteinbach befindet sich in einer Entfernung von ca. 208 m Luftlinie zum Vorhabengebiet. Nach Rücksprache mit der Gemeinde Pfinztal liegen keine Beschwerden der Anwohner vor. Da sich zahlreiche Wohnhäuser in einem engeren Umkreis der Anlage befinden, soll auf eine Geruchsimmissionsprognose verzichtet werden.

## Anlagen Architektenpläne:



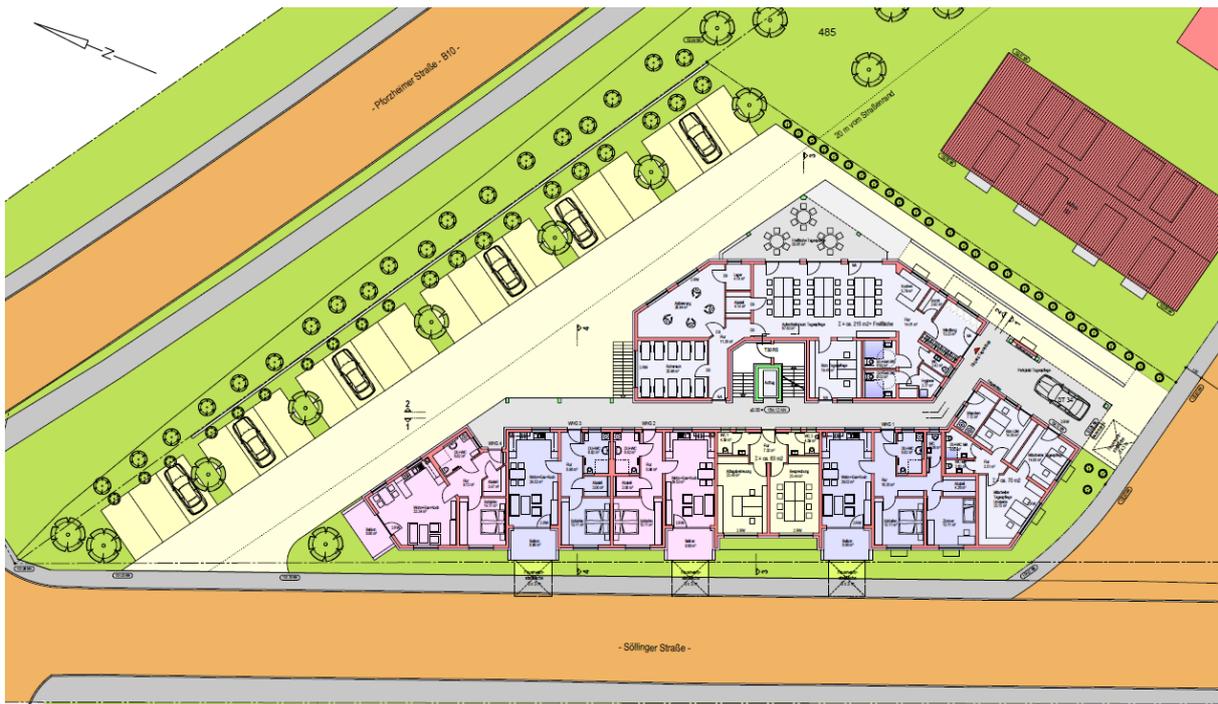
Vorhabengebiet (unmaßstäblich)

Anlage 1



Tiefgarage (unmaßstäblich)

Anlage 2



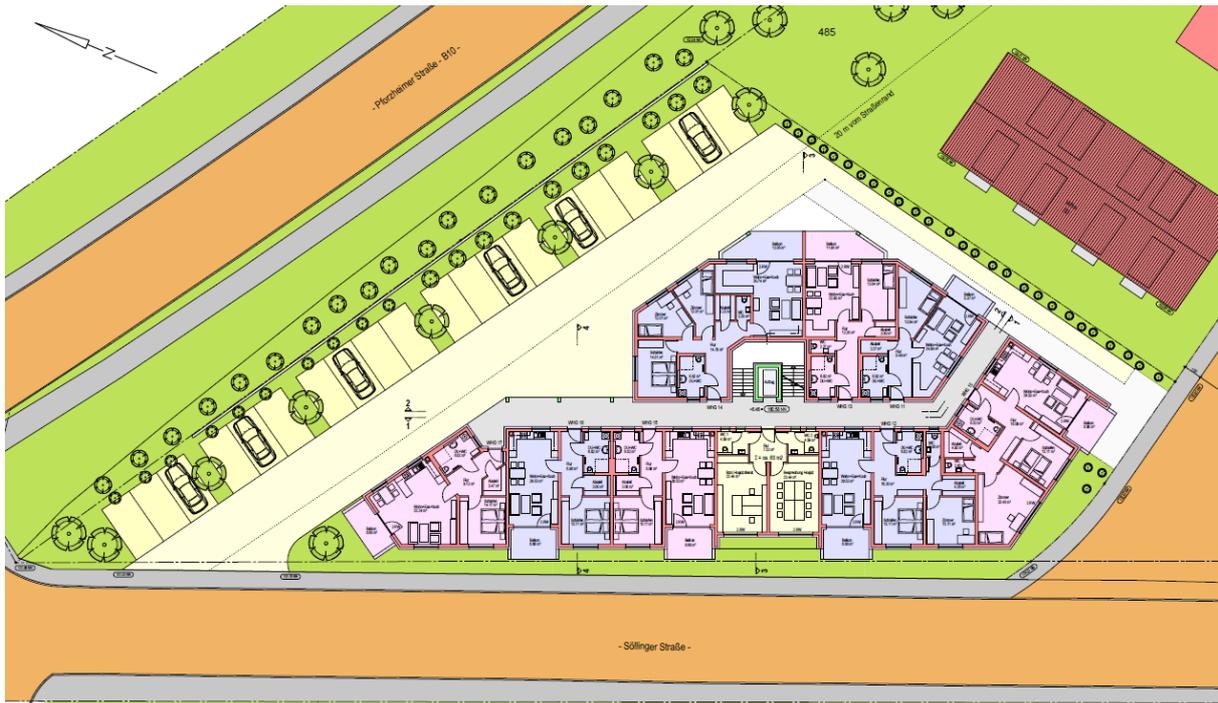
Erdgeschoss (unmaßstäblich)

Anlage 3



Ebene 1 (unmaßstäblich)

Anlage 4



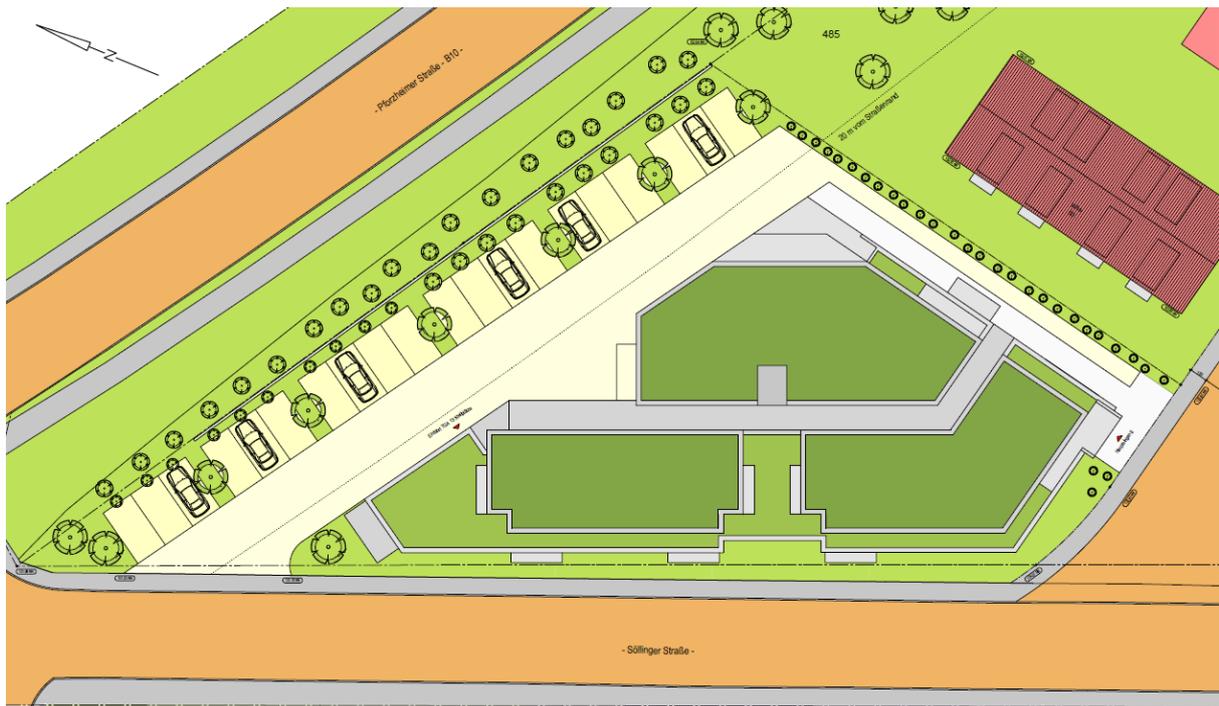
Ebene 2 (unmaßstäblich)

Anlage 5



Ebene 3 (unmaßstäblich)

Anlage 6



Draufsicht (unmaßstäblich)

Anlage 7



Ansichten N / S / W (unmaßstäblich)

Anlage 8



ANSICHT VON SÜD-WESTEN (Söllinger Strasse)



ANSICHT VON NORD-OSTEN

Ansichten SW / NO (unmaßstäblich)

Anlage 9



ANSICHT VON OSTEN

Ansicht O / Detail (unmaßstäblich)

Anlage 10



ANSICHT VON NORD-WESTEN (B10)

Ansicht N / W (unmaßstäblich)

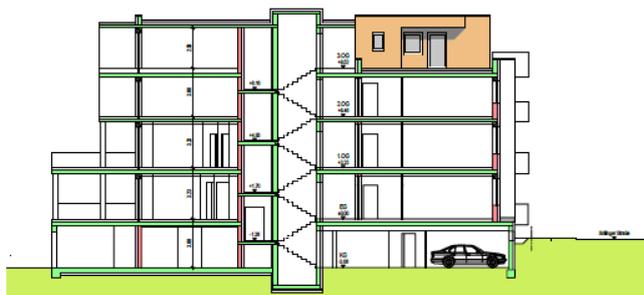
Anlage 11



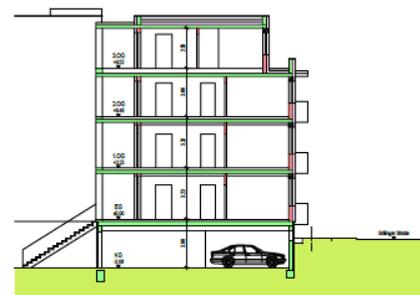
HÖHENSCHNITT 1-1 - Laubengang Richtung Osten



HÖHENSCHNITT 2-2 - Laubengang Richtung Westen



HÖHENSCHNITT 3-3 - Aufzug



HÖHENSCHNITT 4-4

Höhenschnitte (unmaßstäblich)

Anlage 12

