

GEMEINDE PFINZTAL

Ortsteil Söllingen

Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld“

2. Änderung

Fassung vom 11.06.2024

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	XX.XX.2024
Veröffentlichung (im Internet)	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	XX.XX.2024 XX.XX.2024
Einholung der Stellungnahmen der Behörden und TöBs	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	XX.XX.2024 XX.XX.2024
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	XX.XX.2024
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	XX.XX.2024

Satzung

über den Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld“ mit örtlichen Bauvorschriften 2. Änderung

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Beschlusses der Veröffentlichung nach § 3(2) BauGB gültigen Fassung.

Der Gemeinderat hat am XX.XX.2024 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), jeweils in den am XX.XX.2024 rechtskräftigen Fassungen, den Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld“ - 2. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 11.06.2024 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 11.06.2024
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 11.06.2024

Anlagen

C	Hinweise	in der Fassung vom 11.06.2024
D	Begründung	in der Fassung vom 11.06.2024

§ 3

Änderungsinhalte

Die 2. Änderung betrifft mit ihren Änderungsinhalten den Geltungsbereich gemäß des zeichnerischen Teil A (Teiländerung des ursprünglichen Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“ als Deckblatt) und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Teil B. Die Begründung zur 2. Änderung geht nur auf Anlass, Inhalte und Rahmenbedingungen der 2. Änderung ein. Die von der 2. Änderung nicht betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“ bleiben unverändert in Kraft.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Pfintzal, XX.XX.2024

.....

Nicola Bodner, Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieser Bebauungsplan-Änderung mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Pfintzal, XX.XX.2024

.....

Nicola Bodner, Bürgermeisterin

Vermerk über die Rechtskraft:

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Pfintzal vom XX.XX.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

.....

Nicola Bodner, Bürgermeisterin

Inhaltsverzeichnis

Teil A – Zeichnerischer Teil	6
Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).....	6
2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	6
2.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen	6
3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).....	6
Teil C - Hinweise	7
1 Belange des Denkmalschutzes.....	7
2 Bodenschutz.....	7
2.1 Altlasten.....	7
Teil D - Begründung	9
1 Planerfordernis	9
2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	9
3 Abgrenzung des Plangebiets	9
4 Verkehrerschließung.....	9
5 Bauplanungsrechtliche Änderungen	9

Teil A – Zeichnerischer Teil

s

Siehe separate Planzeichnung

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Beschlusses der Veröffentlichung nach §3(2) BauGB gültigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Flächen dienen der Naherholung, dem Freizeitsport sowie dem Kinderspiel.

Besondere Zweckbestimmung:

- Bolzplatz
- Spielplatz

2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

2.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Auf der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Fläche ist entlang der im Nordosten des Änderungsgebietes angrenzenden Parkplätze Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand) mit einer Höhe von mind. 2,5 m über Geländeoberkante Gehweg zu errichten. Die Oberfläche der Wand Richtung Wohngebäude muss hierbei schallabsorbierend ausgeführt sein. Die für die Lärmschutzwand erforderlichen Baumaßnahmen sind zwischen Oktober und Februar umzusetzen.

3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume betreffen die vor Ort bestehenden und jeweils 2020 bzw. 2022 gepflanzten Bäume und Sträucher. Die Bäume und Sträucher sind gem. Planzeichnung weiter westlich in die Böschung vor die Lärmschutzwand (Gabionen), zu verpflanzen. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Die Versetzung der Bepflanzung ist zwischen Oktober und Februar umzusetzen.

Teil C - Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Weitere Informationen und Terminabsprachen über das Landesamt für Denkmalpflege, Martin Strotz (Tel. 0721/926-4847)

2 Bodenschutz

1. Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
2. Werden Arbeiten bei nassen Verhältnissen ausgeführt, muss die Zufahrt sichergestellt werden. Falls die vorhandenen Erschließungen dies nicht ermöglichen, können temporäre Baustraßen den Boden optimal schützen. Temporäre Baustraßen sind aus Naturschotter oder Recyclingmaterial zu schütten, die nach Abschluss der Arbeiten wieder zurückzubauen sind.
3. Um Bodenverdichtungen gering zu halten, sollten Raupenbagger statt Radfahrzeuge eingesetzt werden. Es sind Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung zu wählen.
4. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt auszubauen und zu lagern. Der Bodenaushub und die Zwischenlagerung sollten nicht im nassen Zustand der Böden erfolgen. Die entsprechenden Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 (insbesondere DIN 19731 Nr. 7.2 und 7.3) einzuhalten. Von besonderer Bedeutung ist die strikte Einhaltung der Mindestfestigkeit in Abhängigkeit des Feuchtezustands.
5. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens sollte in trapezförmigen Mieten bis maximal 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden, abflusslose Senken sind zu vermeiden, bei längerer als halbjährlicher Zwischenlagerung sind die Miete zu begrünen.
6. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische Auflockerungen durchgeführt werden.
7. Es wird empfohlen die unter 1 – 6 genannten Punkte durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten.

Auf die neue Rechtslage durch das Inkrafttreten der Mantelverordnung am 01.08.2023 wird verwiesen.

2.1 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes existieren derzeit keinerlei Kenntnisse über altlastverdächtige Flächen oder schädliche Bodenveränderungen. Sollten bei Grabarbeiten organoleptische (geruchliche oder farbliche) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt Enzkreis - Umweltamt - zu informieren.

2.2 Verwertung

Für ggf. anfallende überschüssige Erdmassen wird empfohlen, im Sinne eines Verwertungskonzepts frühzeitig der Materialeignung entsprechend hochwertige Verwertungsmöglichkeiten aufzufinden. Für die Ermittlung der Verwertungseignung ist neben dem örtlichen Baugrundgutachten das Heft 24 „Technische Verwertung von Bodenaushub“, Reihe Luft-Boden-Abfall, Ministerium für Umwelt und Verkehr und die DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ heranzuziehen.

Teil D - Begründung

1 Planerfordernis

Mit der Teil-Änderung des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“ (Deckblatt) soll die Genehmigungsfähigkeit für den bestehenden Bolzplatz (Kleinspielfeld) im Rahmen der öffentlichen Grünfläche geschaffen werden. Ein schalltechnisches Gutachten belegt die Überschreitung der erlaubten Immissionsrichtwerte gemäß 18.BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet bzw. Kleinsiedlungsgebiet. Hierfür ist das Treffen aktiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Darüber hinaus sollen die Planzeichen für die jeweilige besondere Zweckbestimmung der Grünfläche an die jeweils dazugehörigen Standorte des realisierten Bolz- und Spielplatzes angepasst werden.

Die Änderungen beziehen sich auf den im zeichnerischen Teil A dieser 2. Änderung festgesetzten Geltungsbereich, der eine Größe von ca. 3113 m² umfasst. Diese Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfinztal als Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der auch künftig geltenden Festsetzung als öffentliche Grünfläche bleibt der Bebauungsplan zur 2. Änderung weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil.

4 Verkehrserschließung

An den Erschließungsanlagen, wie sie im Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld“ festgesetzt sind, ändert sich durch die 2. Änderung nichts.

5 Bauplanungsrechtliche Änderungen

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld“ wurden im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung folgende Nutzungen zugelassen: Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung für einen Sport- bzw. Spielplatz. Die Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche bleiben mit der 2. Änderung weiterhin in Kraft. Lediglich wird die Verortung der Planzeichen im Bebauungsplan an die jeweiligen realisierten Standorte angepasst.

Zum Schutz der anliegenden Wohnbebauung sowie zur Sicherung der Genehmigungsfähigkeit des Kleinspielfelds soll eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,5m über Gehwegoberkante realisiert werden. Die Lärmschutzwand soll an der nordöstlichen Kante des Geltungsbereiches der zweiten Änderung, d.h. östlich des Spielplatzes an der Römerstraße, errichtet werden. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ermöglicht die Nutzung des Kleinspielfelds ohne Einschränkung der Nutzungszeiten.

In dem Bereich, der für die Errichtung der Lärmschutzwand vorgesehen ist, befinden sich vier Jungbäume mit Sträuchern im Unterwuchs mit einer Bodendecke aus Hackschnitzeln, welche in die unmittelbare Umgebung versetzt werden sollen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher weisen keine Höhlungen auf und haben keine ausreichende Stärke um als Quartier für Fledermäuse zu dienen. Aufgrund der Bebauung und den Straßenlaternen kann davon ausgegangen werden, dass der Bereich nur durch Siedlungstolerante Arten genutzt wird. Aufgrund des Alters der Bepflanzung ist ein Besatz mit Totholzbewohnenden Insekten unwahrscheinlich. Auch wenn ein Vorkommen von Reptilien in der näheren Umgebung möglich ist, ist das Vorhandensein eines Winterquartiers aufgrund der Hackschnitzeln, welche eine vergrämende Wirkung haben,

unwahrscheinlich. Zum Zeitpunkt der Begehung konnten keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln, in Form von Baumhöhlen oder Nestern, festgestellt werden. Durch den Erhalt und die Versetzung der Bepflanzung in die unmittelbare Umgebung ist nur von einer sehr geringen Verschlechterung der Habitatqualität auszugehen. Die Versetzung der Bepflanzung sowie die für die Lärmschutzwand erforderliche Baumaßnahme ist außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen Oktober und Februar, umzusetzen.