

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

für den Bereich "Pfinzaue - Wohnen in der Mitte" in Pfinztal

in der Fassung vom 13.12.2024

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

festgesetzt:

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(vgl. Planzeichnung in der Fassung vom ...)

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II a Planungsrechtliche Festsetzungen

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Zulässig sind

- Wohngebäude, einschließlich
- gemeinschaftlichem Wohnen,
- betreutem Wohnen sowie
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die Ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur

- Höhe der baulichen Anlagen
- Grundflächenzahl (GRZ)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der Wandhöhe (WH) und der Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Bezugshöhe ist die Höhe der Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Gebäudemitte.

Hinweis:

südliches Baufenster: Wandhöhe max. 9,50m

Firsthöhe max. 14,50m

nördliches Baufenster: Wandhöhe max. 10,50m

Firsthöhe max. 14,50m

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 0,4.

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 genannten Grundflächen ist eine GRZ von insgesamt 0,8 zulässig.

3 BAUWEISE

Festgesetzt wird die offene Bauweise.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Überdachung von Stellplätzen ist zulässig, wenn diese entsprechend Ziff. 6.1 begründet werden.

5 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Landschaftsschutzgebiet „Pfinzaue“

Die durch Planeintrag gekennzeichnete Fläche ist als Streuobstwiese fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mahd ist max. 2-mal im Jahr zulässig; das Mähgut ist zu entfernen. Als Baumpflanzungen sind ausschließlich regionale Sorten in Hochstammqualität zu verwenden.

Innerhalb der Fläche ist eine Versickerungsmulde für Niederschlagswasser aus der Fläche des Vorhabens zulässig. Sonstige bauliche Anlagen unzulässig.

5.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Wege und Stellplätze, sowie Feuerwehruzufahrt- und Feuerwehraufstellflächen sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (Abflussbeiwert max. 0,5) herzustellen. Fahrbahnflächen sind davon ausgenommen. Sonstiges Niederschlagswasser ist so weit wie möglich in die unter Ziff. 5.1 genannte Versickerungsmulde abzuleiten.

5.3 Nachtaktive Insekten

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, max. 3.000 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig. Die Baustellenbeleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken und so weit wie möglich auf den Baustellenbereich zu beschränken.

5.4 Vogelschutz

- Stark spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind unzulässig.
- Vollverglaste Gebäudeecken oder Über-Eck-Verglasungen sowie transparente oder reflektierende Glasbrüstungen sind unzulässig.
- Glänzende oder reflektierende Fassadenbeschichtungen sind unzulässig.

5.5 Ökologische Baubegleitung

Die Durchführung, Koordination und das Monitoring der artenschutzrechtlichen Maßnahmen hat im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.

5.6 Artenschutzmaßnahmen

- Fledermäuse: Kellerräume und potentielle Tagesverstecke an der Fassade sind vor den Abbruchmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren
- Vögel - Turmfalke: Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) sind mindestens 3 Nistkästen (z.B. Schwegler Turmfalkennisthöhle Nr. 28) in geeigneter, möglichst störungsarmer Lage, fachgerecht und mardersicher anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Mauereidechsen - Vergrämung: Vor dem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sollen Versteck- und Sonnenplätze wie Lagerplätze, Stein- und Holzhaufen entfernt und die Vegetation durchgehend kurzgehalten werden.
- Mauereidechse – Reptilienschutzzaun: Die Freifläche im Norden des Plangebietes ist durch einen Reptilienschutzzaun von den überbaubaren Flächen abzugrenzen. Der Reptilienschutzzaun ist fachgerecht anzulegen, instand zu halten und während der Bauphase regelmäßig zu kontrollieren.

6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Dachbegrünung

Dachflächen von Gebäuden mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° und einer Mindestgröße von 10 m² sind auf mindestens 70% ihrer Fläche mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Baumpflanzungen

Die durch Planeintrag festgesetzten Laubbäume zweiter oder dritter Ordnung, in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang bei Bäumen zweiter Ordnung, 14-16 cm Stammumfang bei Bäumen dritter Ordnung, sind zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Eine Verschiebung der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte ist unter Einhaltung der Gesamtanzahl der Baumstandorte zulässig.

II b Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Hauptdächer der Gebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 45° bis 55° zulässig. Die Deckung der Hauptdächer der Gebäude ist nur in rot- oder rotbraunen Farbtönen zulässig.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dächern und an den Fassaden sind zulässig.

2 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als Hecken, Mauern oder und offene Einfriedungen (z.B. Metallgitterzaun) mit Strauch- oder Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der nächstgelegenen Gehweg- oder Fahrbahnfläche.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Die Verwendung von Kunststoffelementen zum Sichtschutz oder Kunststofffüllungen bei offenen Einfriedungen oder Metallgitterzäunen ist unzulässig.

Die Unterkante von Zäunen ist mind. 10 cm über Geländeniveau (Durchlässigkeit für Kleintiere) zu errichten.

4 PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Flächen zum dauerhaften Abstellen von Abfall- und Entsorgungsbehältern sind in die Bebauung zu integrieren oder baulich zu umschließen.

III HINWEISE

Werden im weiteren Verfahren ergänzt