

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bau- und
Wirtschaftsausschusses

10.04.2018



Pfinztal, 28.03.2018

Einladung

Hiermit lade ich Sie zur **Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am Dienstag, den 10.04.2018, um 18:00 Uhr** ein.
Die Sitzung findet im **Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)** statt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bauanträge
 - 2.1. Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Fachwerkhauses mit Scheune, Flst.Nr. 220, Untere Dorfstr. 9, OT Söllingen BV/068/2018
 - 2.2. Anbau an das bestehende Wohnhaus, Flst.Nr. 8783, Veilchenstr. 8, OT Berghausen BV/079/2018
3. Erschließung Plangebiet "Heilbrunn-Engelfeld" mit Teilsanierung alte Heilbrunnstraße BV/024/2018
 - Sachstandsbericht allgemein
 - Auftragsvergabe
4. Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Orts- und Straßenbildes in Bezug auf Werbeanlagen für den Ortsteil Berghausen (Werbeanlagensatzung) BV/032/2018
 - Beratung und Beschlussfassung
5. Aufstellung Bebauungsplan "Sonnenberg-Salbusch", OT Berghausen BV/077/2018
6. Mitteilungen der Bürgermeisterin
7. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

Mit freundlichen Grüßen
gez.
Nicola Bodner
Bürgermeisterin



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/068/2018

Tagesordnungspunkt		
Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Fachwerkhäuses mit Scheune, Flst.Nr. 220, Untere Dorfstr. 9, OT Söllingen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 07.03.2018
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	10.04.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Der geplanten Umbau- und Sanierungsmaßnahme auf dem Anwesen Untere Dorfstr. 9 in Söllingen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
----------------------------	---

Sachverhalt:

Nach einem Eigentumsübergang des Anwesens Untere Dorfstr. 9 auf den heutigen Bauantragsteller sollen nach dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung das unter Denkmalschutz stehende Wohnhaus, die Scheune und das „historische“ Stollhäfele für eine zeitgemäße Nutzung - unter Berücksichtigung der mit dem Denkmalamt vereinbarten Erhaltungsmaßnahmen - umgebaut werden.

Die Baumaßnahme umfasst die Sanierung des Wohnhauses mit einer räumlichen Anpassung für eine Familie mit 3 Kindern. Zudem erfolgt ein Teilausbau der Scheune zur Nutzung als Wohnraum mit dem Einbau einer Galerieebene in Anbindung an das Wohnhaus. Ferner ist eine Verlängerung der Eingangstreppe und der Anbau einer hochgestellten Terrasse in Holzkonstruktion beabsichtigt. Das „Stollhäfele“ wird als eigenständige Wohneinheit ausgebaut. Dazu gehört außer dem Eingangsbereich auch der Einbau eines Badezimmers im EG sowie ein Küchen-/ Schlaf- und Wohnbereich im OG. Im Dachspitz verbleibt der Raum für ein Studio. Eine neue Schleppgaube im ausgebauten Scheunenteil zeigt die einzige kubische Veränderung an den Bestandsgebäuden.

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich im Ortsteil Söllingen. Die Umbau- und Sanierungsmaßnahme ist voll umfänglich mit der Denkmalbehörde abgestimmt. Das Vorhaben stellt ein positives Zeichen erhaltenswerter „alter“ baulicher Substanzen dar.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gremium, diesem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planvorlagen, Maßnahmenbeschreibung

3. Fertigung

Eingangsvermerk der **Gemeinde Pfinztal**
Bürgermeisteramt
Ortsbauamt

Eing. 28. FEB. 2018

 HBA
 TBA
 BRA
 BPL

Erl.

Über die Gemeinde
Pfinztal-Söllingen GemeindeverwaltungHauptstraße 70
76327 Pfinztalan die untere Baurechtsbehörde
Landratsamt Karlsruhe BaurechtsamtBeiertheimer Allee 2
76137 Karlsruhe

Aktenzeichen

Antrag auf **Baugenehmigung (§ 49 LBO)** **Bauvorbescheid (§ 57 LBO)**

Über den Bauantrag kann nur entschieden werden, wenn die aufgrund § 53 Abs. 1 und 2 LBO in Verbindung mit der Verfahrensverordnung zur LBO notwendigen Angaben im Bauantrag und in den Bauvorlagen enthalten sind.

Sind Bauantrag oder Bauvorlagen unvollständig oder weisen sie erhebliche Mängel auf, kann der Bauantrag nach ergebnisloser Fristsetzung zurückgewiesen werden (§ 54 Abs. 1 LBO).

1. Bauherr(in)Name, Vorname bzw. Firma¹, Anschrift, Telefon, E-Mail², Fax²

Heinemann Daniel

Goethesr. 5, 76327 Pfinztal

015140729392

daniel.heinemann@conuti.de

2. Baugrundstück

Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße, Haus-Nr.

Pfinztal
SöllingenFlurstücknr. 220
Untere Dorfstraße 9**3. Bauvorhaben**
 Errichtung
 Änderung
 Nutzungsänderung
 Umbau, Sanierung
 Gebäudeklasse³ II

Genauere Bezeichnung des Vorhabens / der mit dem Bauvorbescheid zu klärenden Einzelfragen

Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Fachwerkhauses mit Scheune.Das bestehende Fachwerkhaus wird saniert. Die angrenzende Scheune wird zur Wohnnutzung teilausgebaut.
Das Gebäude 'Stollhäfele' wird zu Wohnzwecken ausgebaut.

Die Maßnahmen wurden im Vorfeld mit Herrn Hücklekemkes vom Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Karlsruhe abgestimmt.

4. Entwurfsverfasser(in)Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail², Fax²

Hildebrand Günther

Moosbronner Straße 23a 76571 Gaggenau

072251727

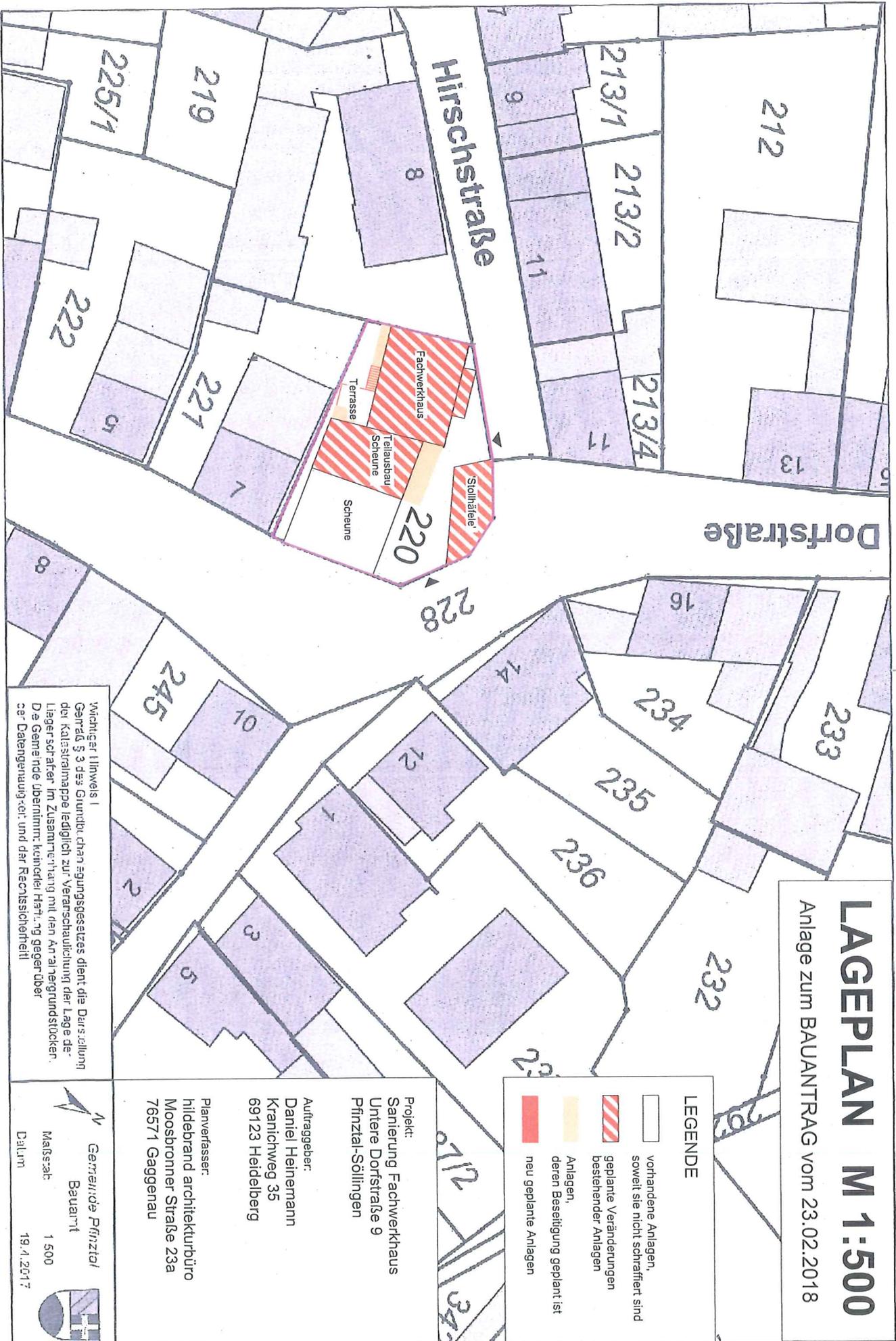
hildebrand-architektur@t-online.de

07225983983

¹⁾ bitte Ansprechpartner(in) anführen ²⁾ Angabe freiwillig ³⁾ gemäß § 2 Abs. 4 LBO

LAGEPLAN M 1:500

Anlage zum BAUANTRAG vom 23.02.2018



LEGENDE

- vorhandene Anlagen, soweit sie nicht schraffiert sind
- geplante Veränderungen bestehender Anlagen
- Anlagen, deren Beseitigung geplant ist
- neu geplante Anlagen

Projekt:
Sanierung Fachwerkhaus
Untere Dorfstraße 9
Pfinztal-Söllingen

Auftraggeber:
Daniel Heinemann
Kranichweg 35
69123 Heidelberg

Planverfasser:
Hildebrand architekturbüro
Moosbronner Straße 23a
76571 Gaggenau

Wichtiger Hinweis!
Gemäß § 3 des Grundbuchanordnungsgesetzes dient die Darstellung der Katastralmappe lediglich zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft im Zusammenhang mit dem Antrag auf Grundbuchänderung. Die Gemeinde übernimmt keinerlei Haftung gegenüber der Datengenerierung und der Rechtmäßigkeit.

Gem. v. Pfinztal
Bauamt

Maßstab: 1:500

Datum: 19.4.2017

Maßnahmenbeschreibung / Restaurierungskonzept

Anlage zum BAUANTRAG vom 23.02.2018

Projekt: Sanierung Fachwerkhaus, Untere Dorfstraße 9, Pfinztal-Söllingen

Auftraggeber: Daniel Heinemann
Goethestr. 5
76827 Pfinztal

Planverfasser: hildebrand architekturbüro
Moosbronner Straße 23a
76571 Gaggenau

PROJEKT

Das landwirtschaftliche Anwesen besteht aus Wohnhaus, Scheune und Schopf (das sogenannte 'Stollhäfele' stammt aus dem 18. Jahrhundert) und ist ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg.

Das Wohnhaus besteht aus einer verputzten Fachwerkkonstruktion über einem massivem Sockelgeschoss (Keller). Die Wohnräume befinden sich im Obergeschoss und im Dachgeschoss. Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe.

Die massive Scheune verfügt über einen Fachwerkgiebel an der Straßenseite.

Das 'Stollhäfele' ist aus Sichtfachwerk über teilweise massivem Sockel.

Die Baumaßnahme umfasst die Sanierung des Wohnhauses und räumliche Anpassung für eine Familie mit 3 Kindern.

Es erfolgt ein Teilausbau der Scheune zur Nutzung als Wohnraum mit Einbau einer Galerieebene und Anbindung an das Wohnhaus.

Das 'Stollhäfele' wird als eigenständige Wohneinheit ausgebaut. Fassade und Dacheindeckung bleiben erhalten.

FASSADE

Wohnhaus:

Istzustand: Erdgeschoss als massives Sockelgeschoss (Keller),
Ober- und Dachgeschoss in Fachwerkkonstruktion mit Putzfassade.
Fassadenflächen im Bereich der Gauben Sichtmauerwerk (Klinker).

Sollzustand: Erneuerung des Außenputzes.
Die verbleibenden Flächen zwischen den Gaubenfenstern sollen
ebenfalls verputzt werden.

Scheune:

Istzustand: Hof- und Straßenseite in Sichtmauerwerk aus Sandstein,
teilweise mit Anstrich.
Rück- und Gartenseite Fachwerkkonstruktion mit Klinkerausfachung,
Fachwerkgiebel zur Straße in gut erhaltenem Zustand,
Giebelkonstruktion der Gartenseite in sehr schlechtem Zustand.
Die Holzkonstruktion ist mit Wellplatten aus Faserzement verkleidet.

Sollzustand: Mauerwerk: Reinigung des Mauerwerks, Entfernen des Anstrichs,
falls notwendig Neuverfugung, Versiegelung.

Fachwerk: Die Giebelseite zum Garten (von der Straße nicht
einsehbar) soll als sichtbare Fachwerkkonstruktion anlog zur
Straßenseite komplett neu aufgebaut werden, dies ist aus statischer
und baulicher Hinsicht zwingend notwendig. Zur natürlichen
Belichtung ist geplant, innerhalb des Fachwerks Fenster, sowie eine
verglaste Terrassentür einzufügen.

Der angebaute Hühnerstall wird entfernt.

An dieser Stelle ist eine neue Terrasse in Holzkonstruktion, als
Verbindung der Scheune mit dem Garten, geplant.

Eingangstreppe:

Istzustand: Blockstufen aus hellgrauem Kunststein, darunter rotes
Klinkersichtmauerwerk, massive Podestkonstruktion verputzt,
Geländer aus Stahl, im Podestbereich mit vertikaler Holzschalung.

Sollzustand: Erneuerung der Blockstufen in Sandstein, Ergänzung der
Ausmauerung auch unter dem Podest, Verputzen der kompletten
Mauerwerksfläche, Entfernen der Holzschalung und Erneuerung des
gesamten Geländers aus Stahl. Die Holzkonstruktion der Über-
dachung wird gereinigt und erhält einen neuen weißen Anstrich.

Gartentreppe, Veranda:

Istzustand: Die Konstruktion teilweise bestehend aus Mauerwerk, Holz, Sandstein befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und ist optisch sehr inhomogen. Der Anbau diente u.a. als einziger Zugang zu einem Sanitärraum und zum Garten.

Sollzustand: Aufgrund der neuen räumlichen Nutzung besteht kein zwingender Zugang zum Garten an dieser Stelle, die gesamte Konstruktion inkl. Vordach soll deshalb entfernt werden.

DÄCHER

Wohnhaus:

Istzustand: Der historische Holzdachstuhl wurde als Satteldach mit einseitigem Walmdach erbaut. Die Holzkonstruktion ist durch den Alterungsprozess und undichte Stellen im Dach in einem sehr schlechten Zustand. Es sind defekte Sparren vorhanden, die Tragfähigkeit des Daches ist eingeschränkt.

Beidseitig sind bestehende Schleppgauben angeordnet.

Es ist ein Dachfenster neben der Gaube zur Gartenseite vorhanden.

Die Dacheindeckung besteht teils aus Biberschwanzziegeln, teils aus Dachpfannen in der Farbe Rot.

Die Regenentwässerung ist aus Zinkblech, teilweise mit Anstrich, teilweise beschädigt oder durch Rost angegriffen.

Es gibt einen gemauerten Schornstein. Der Schornsteinkopf ist aus Sichtmauerwerk (Klinker), Farbe Rot.

Sollzustand: Die historische Dachkonstruktion soll erhalten werden, ebenso die Gauben. Zur Wiederherstellung der Tragfähigkeit des Daches müssen statisch notwendige Sparren ergänzt werden. Die neuen Sparren werden gleichmäßig zwischen den alten Sparren eingefügt.

Das vorhandene Dachfenster (Gartenseite) wird durch ein neues Dachfenster ersetzt, zur Belichtung des neuen Kinderzimmers.

Innerhalb der Schleppgauben sind zusätzliche Fenster geplant, zur besseren Belichtung der Kinderzimmer.

Geplant ist eine neue einheitliche Dacheindeckung aus Biberschwanzziegeln, Farbe Rot. Am Ortgang wird ein Ortgangbrett angebracht.

Die Regenentwässerung wird aus verbittertem Titanzinkblech erneuert.

Scheune:

Istzustand: Holzdachstuhl in Satteldachform.

Dacheindeckung mit Wellplatten aus Faserzement. Farbe Anthrazit.

Die Regenentwässerung ist aus Zinkblech.

Sollzustand: Das statische Konzept der Dach- und Fachwerkkonstruktion bleibt erhalten. Fehlerhafte Balken und Sparren werden ausgetauscht.

Der angebaute Dachüberstand im Bereich des Stellplatzes wird zurückgebaut, damit die Scheune eine durchgehende Trauflinie erhält.

Neue Dacheindeckung aus Doppelmuldenfalzziegeln, Material Ton, Farbe Rot. Am Ortgang wird ein Ortgangbrett angebracht.

Einbau neuer Dachfenster zur Belichtung des neuen Wohnraumes und der Galerie auf der Seite zum Nachbarhaus.

Zur Hof-/ Straßenseite ist eine Schleppgaube auf Wohnebene geplant. (Siehe Darstellung in den Plänen.)

Es wird ein neuer Schornstein aus Formteilen eingebaut, zum Anschluss eines Kaminofens in dem neuen Wohnraum (siehe Planunterlagen).

Die Regenentwässerung wird aus vorbewittertem Titanzinkblech erneuert.

DECKENKONSTRUKTIONEN

Wohnhaus:

Istzustand: Alle Decken sind in Holzkonstruktion ausgeführt.

Die Holzkonstruktion der Kellerdecke ist durch Feuchtigkeit stark angegriffen und die Tragfähigkeit ist eingeschränkt.

Balkenköpfe im Auflagerbereich sind verfault. Die Deckenbalken werden bereits durch Sprieße abgestützt.

Sollzustand: Sanierung der Kellerdecke: Unterstützung defekter Auflager durch Stahlträger, sowie statisch erforderliche Verstärkung der bestehenden Balkenlage.

Dämmung der Kellerdecke zum darüber liegenden Wohnraum.

Die Geschosdecken werden auf Tragfähigkeit geprüft, sowie eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Vorhandene Bodenbeläge aus PVC und Fliesen werden entfernt. Es wird versucht alte Holzdielenbeläge zu erhalten und zu restaurieren.

Scheune:

Istzustand: Die sichtbare Holzkonstruktion über dem offenen Bereich des Stellplatzes besteht aus tragenden Längs- und Querbalken, darüber befinden sich Holzdielen, auf denen sich das alte Heulager befand.

Sollzustand: Die Deckenkonstruktion wird auf Tragfähigkeit geprüft, vorallem in Hinblick auf den Ausbau dieses Bereiches und Nutzung als Wohnraum mit Galerieebene. Sanierung der Deckenbalken, Austausch defekter Balken. Darüber Aufbau der neuen Deckenebene inkl. notwendiger Dämmung für den neuen Wohnraum.

TREPPEN

Wohnhaus:

Istzustand: Geschosstreppe in Holzkonstruktion mit Anstrich.

Speichertreppe in Holzkonstruktion.

Sollzustand: Die Geschosstreppe bleibt erhalten. Es erfolgt eine Reinigung, Abschleifen der Stufen und eine neue Oberflächenbehandlung.

Die Speichertreppe soll, zugunsten eines größeren Kinderzimmers, entfernt werden. Die Treppenkonstruktion ist nicht historisch. Als Zugang zum Dach ist eine Dachbodentreppe ausreichend, da der Dachraum nicht ausgebaut wird. Die Dachbodentreppe wird im angrenzenden, vorhandenen Deckenfeld angeordnet, sodass kein statischer Eingriff in die Deckenkonstruktion erfolgt.

Scheune:

Istzustand: Keine Treppe vorhanden.

Sollzustand: Neue Verbindungstreppe (Holzkonstruktion) zwischen Wohnhaus und Scheune zur Überbrückung der Höhendifferenz.

Neue Holztreppe zur neu geplanten Galerieebene.

FENSTER UND TÜREN

Wohnhaus:

Istzustand: Die Mehrzahl der Fenster ist nicht mehr im Originalzustand vorhanden. Somit ergibt sich kein einheitliches Bild. Der Bestand ist teilweise zweiflügelig, teilweise einflügelig. An der Giebelseite sind zwei kleine Sprossenfenster vorhanden.

Sollzustand: Geplant ist der Austausch aller bestehenden Fenster, um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten und die energetischen Anforderungen zu erfüllen. Die Fenster werden im Material Holz, der Farbe weiss und mit einheitlicher Sprossenteilung in Anlehnung an den Originalzustand und die restaurierten Fenster im 'Stollhäfele' ausgeführt. Innerhalb der Gauben werden jeweils zwei Fenster ergänzt, um eine bessere Belichtung der Wohnräume zu erhalten.
Die vorhandenen Fensterläden und die Kellertür bleiben erhalten.
Die Haustür wird erneuert und optisch an das Gesamtbild angepasst.

Scheune:

Istzustand: Historisches Scheunentor und Stalltür aus Holz.

Sollzustand: Das Scheunentor und die Tür bleiben erhalten.

WÄRMESCHUTZ

Wohnhaus:

Istzustand: Es ist kein ausreichender Wärmeschutz vorhanden.

Sollzustand: Die Außenwände erhalten eine innenliegende Wanddämmung.

Zur Erhaltung der historischen Dachkonstruktion wird auf die Dämmung des oberen Dachstuhles verzichtet, da dieser Speicherraum nicht ausgebaut wird.

Der erforderliche Wärmeschutz erfolgt über die Dämmung der Decke über dem ausgebauten Dachgeschoss.

Der bewohnte Dachbereich wird in der Sparrenebene gedämmt.

Die Geschossdecke über dem Keller wird von unten gedämmt.

Scheune:

Istzustand: Es ist kein ausreichender Wärmeschutz vorhanden.

Sollzustand: Der ausgebaut Teil der Scheune, der sich über dem Außenraum (Stellplatz) befindet, wird im neu aufgebauten Deckenbereich über den Deckenbalken gedämmt.

Die Dämmung der Dachkonstruktion erfolgt als Zwischensparrendämmung.

INNENAUSBAU

Die historische Ausstattung und Konstruktion wird möglichst umfänglich erhalten und instandgesetzt werden.

Neue Innenwände werden als Holzständerwände eingebaut.

Alte Tapeten und Fliesen werden entfernt. Die Wände erhalten einen Kalkputz und einen Anstrich aus Kalkfarbe. In den Nassbereichen werden Steinzeugfliesen verlegt.

Es wird versucht, die alten Dielenbeläge möglichst zu erhalten. Falls dies nicht möglich ist, werden neue Bodenbeläge aus Holz verlegt.

Innentüren werden möglichst erhalten und neu aufgearbeitet. Neue Türen werden entsprechend aus Holz ausgeführt.

Neue Fensterbänke werden ebenfalls aus Holz gefertigt.

TECHNIK

Die Technik (Heizung, Sanitär, Elektro) wird komplett erneuert.

Für die Installationen werden möglichst bereits vorhandene Öffnungen und Trassen verwendet.

Die neue Heizung wird als Gasbrennwerttherme ausgeführt, das Abgasrohr wird im vorhandenen Schornstein geführt.

Ein Gasanschluss ist noch nicht vorhanden und muss neu verlegt werden.

'STOLLHÄFELE'

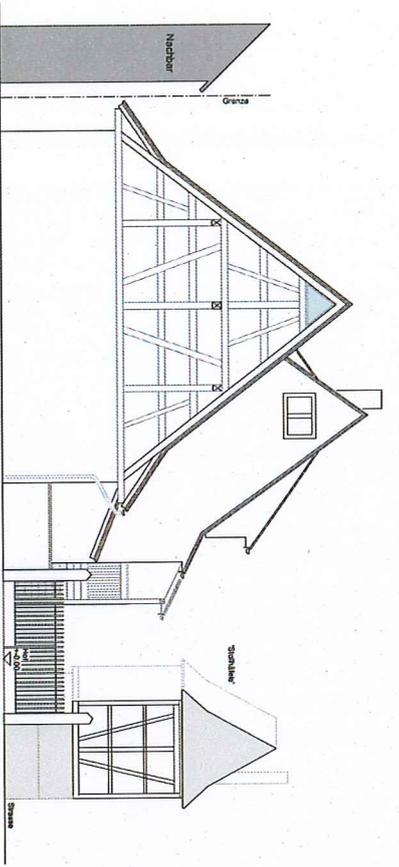
Die geplante Maßnahme umfasst den Ausbau des Gebäudes zur eigenständigen Wohneinheit.

Dazu gehört der Einbau eines Badezimmers im EG und einer Küche im OG.

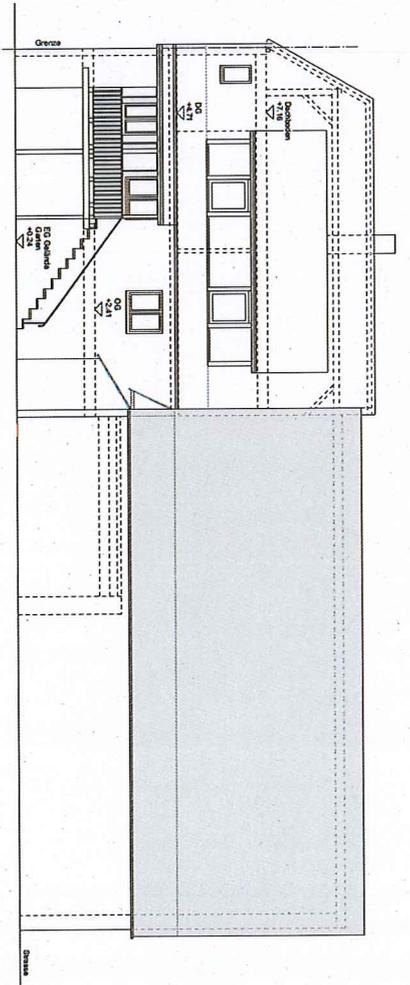
Die Entwässerungsleitungen müssen komplett neu zur Straße verlegt und an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

Bisher ist nur eine oberirdische Wasserleitung von dem Wohnhaus zum 'Stollhäfele' vorhanden. Keine Abwasserleitung.

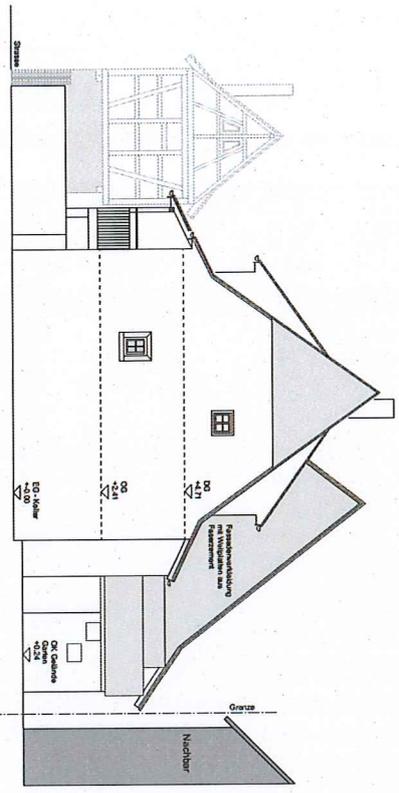
Das Gebäude ist bisher unbeheizt. Die Beheizung erfolgt durch Anschluss an das Wohnhaus.



Scheune Ansicht Strasse

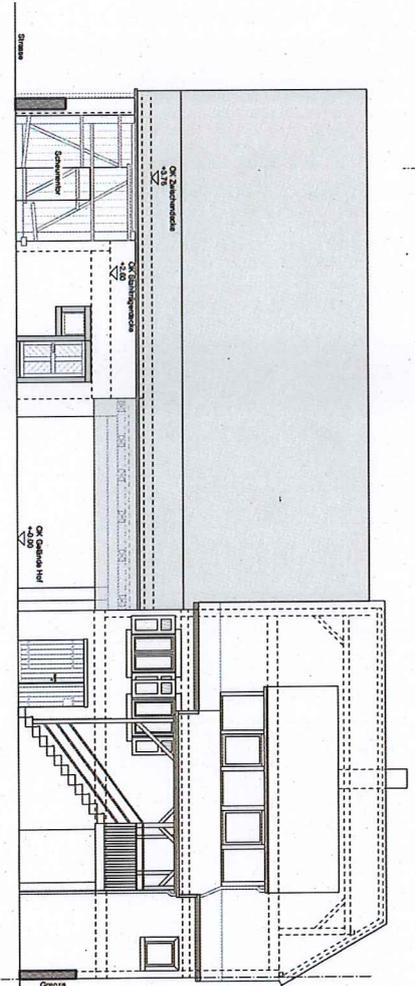


Gartenansicht Fachwerkhaus / Scheune



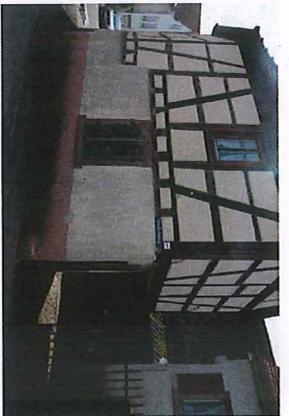
Fachwerkhaus Ansicht Nachbar

ANSICHTEN BESTAND



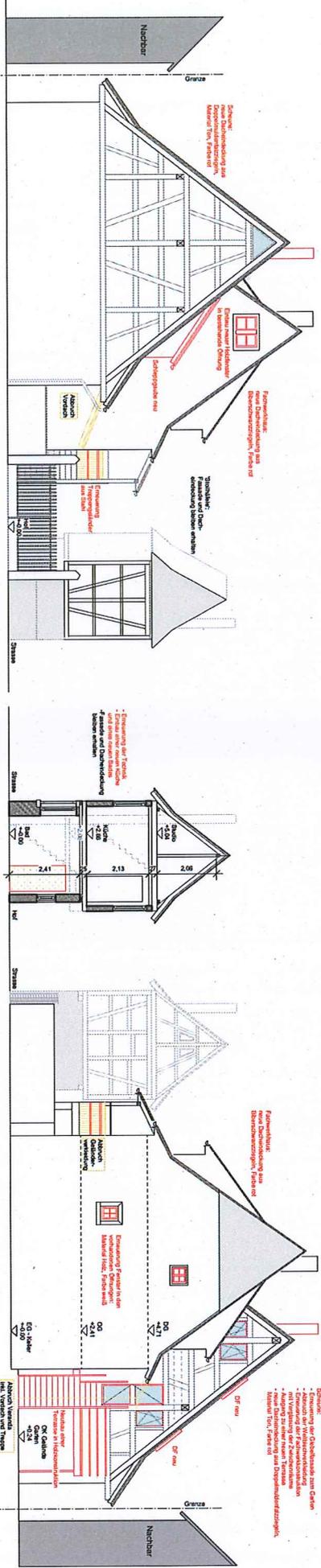
Hofansicht Scheune / Fachwerkhaus

ARCHITEKTURBÜRO HILDEBRAND MOOSBRONNER STRASSE 23A 76571 GAGGENAU FON 072517177 FAX 0725983983 MAIL GUNHIL@ONLINE.DE GAGGENAU, 23.02.2018	
BAUER: ARCHITECT:	
BAUANTRAG	
Projekt: Sanierung Fachwerkhaus Untere Dorfstraße 9 Pflinzal-Söllingen	Regalkategorie: Bauprojekt BA, Anbauten, B AS
Auftraggeber: Daniel Heinemann Kranichweg 35 69123 Heidelberg	Datum: 21.02.2018 Datum: 2018
Ausführende: Hildebrand architekturbüro moosbronner strasse 23a 76571 Gaggenau	Maßstab: 1:100 Datum: 2018



LEGENDE

-  bestehende / zu erhaltende Bauteile
 -  abzurufende Bauteile
 -  neu herzustellende Bauteile
- Erneuerung der gesamten Technik:
Elektro, Sanitär, Heizung
- Fachkonzept wird erstellt und nachgezeichnet



Scheune Ansicht Strasse

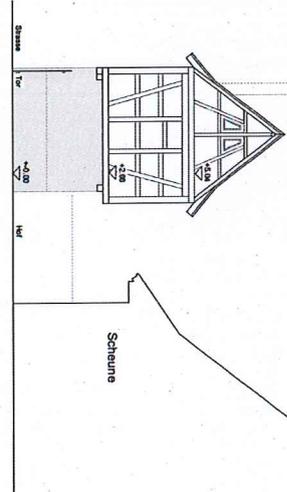
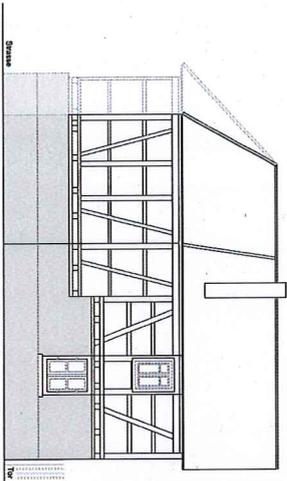
Scheune Schnitt E-E

Fachwerkhaus Ansicht Nachbar

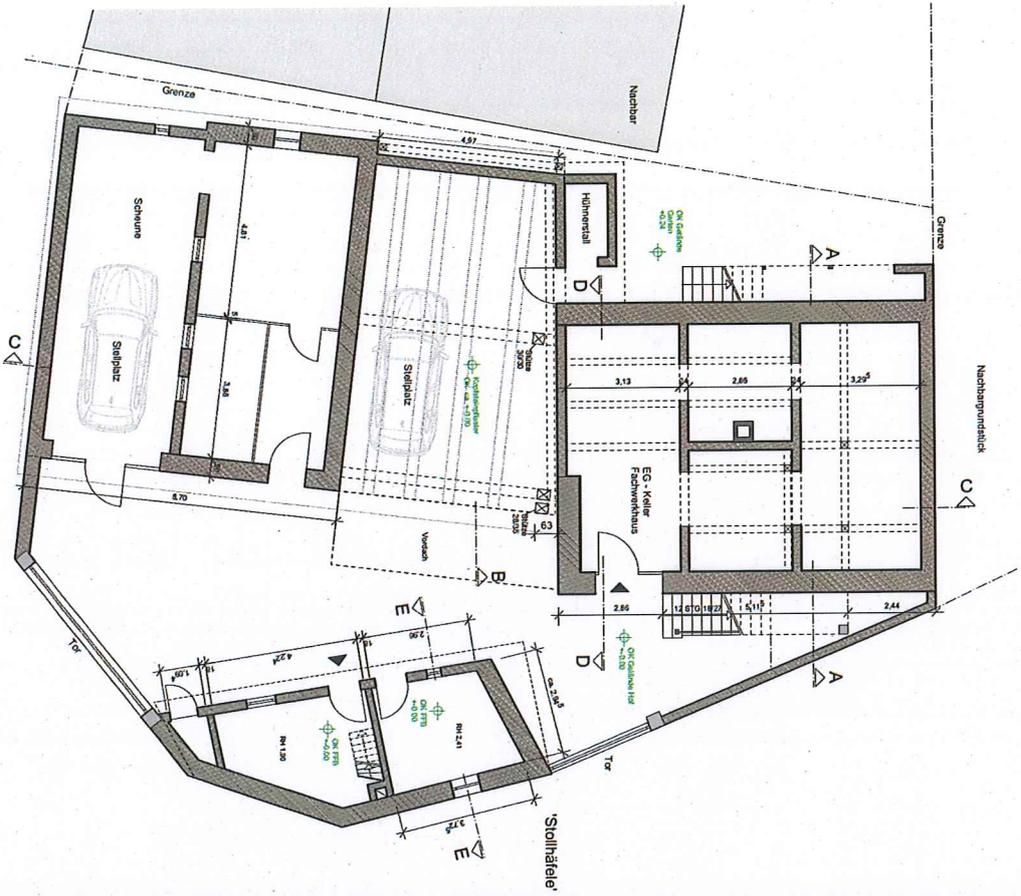
'Stollhäfele' Ansicht Strasse

'Stollhäfele' Ansicht Hof

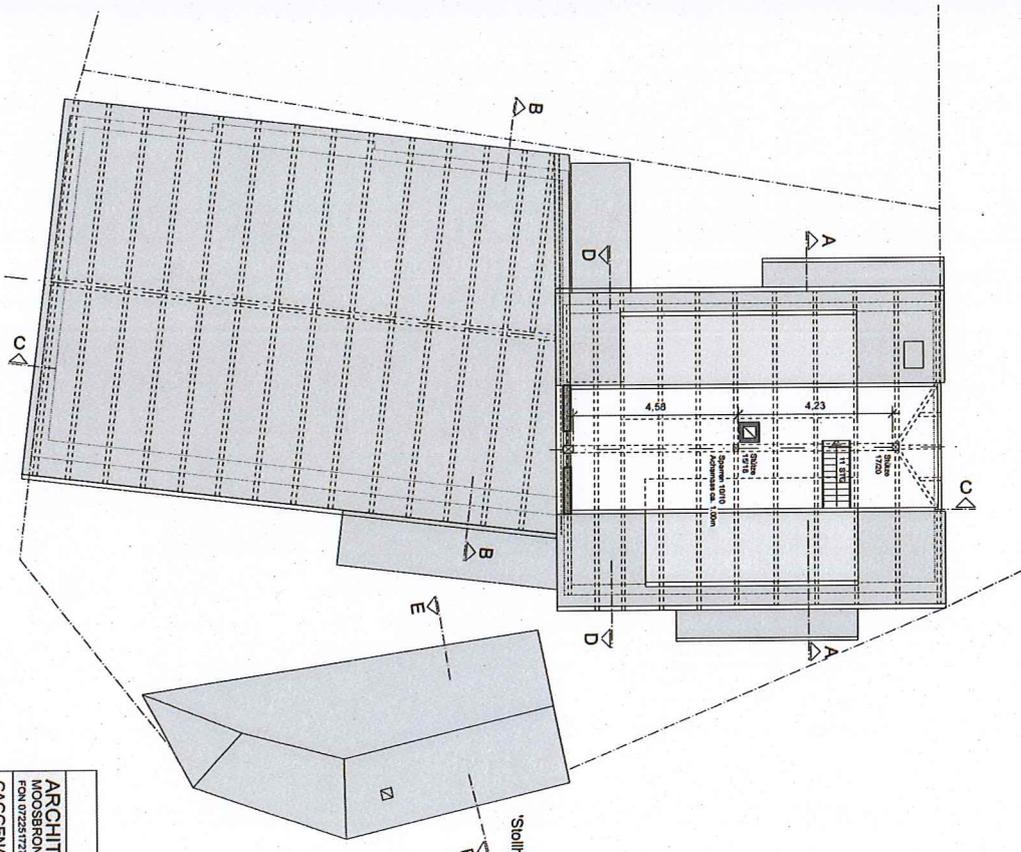
'Stollhäfele' Ansicht Nachbar



ARCHITEKTURBÜRO HILDEBRAND MOOSBRONNER STRASSE 23A 76571 GAGGENAU FON. 0725291727 FAX 0725295963 MAIL GUNHL@ONLINE.DE GAGGENAU 23.02.2018	
BAUANTRAG	
BAUKLIENT: ANTRAGST:	PROJEKTLEITER: BAUFÜHRER: BAUZEICHNER: DRUCK:
PRAXIS: Sanierung Fachwerkhaus Untere Dorfstraße 9 Pfalzal-Söllingen	PROJEKTLEITER: BAUFÜHRER: BAUZEICHNER: DRUCK:
TECHNISCHE LEISTUNG: Daniel Heinemann Kranichweg 35 69123 Heidelberg	DRUCKDATUM: 21.02.2018 DRUCKSTADT: Darmstadt
FACHBEREICH: Hildebrand architekturbüro Hildebrandstrasse 23a 76571 Gaggenau	MAßSTAB: 1:100 PROJEKTNUMMER: 030 ANTRAG 2018



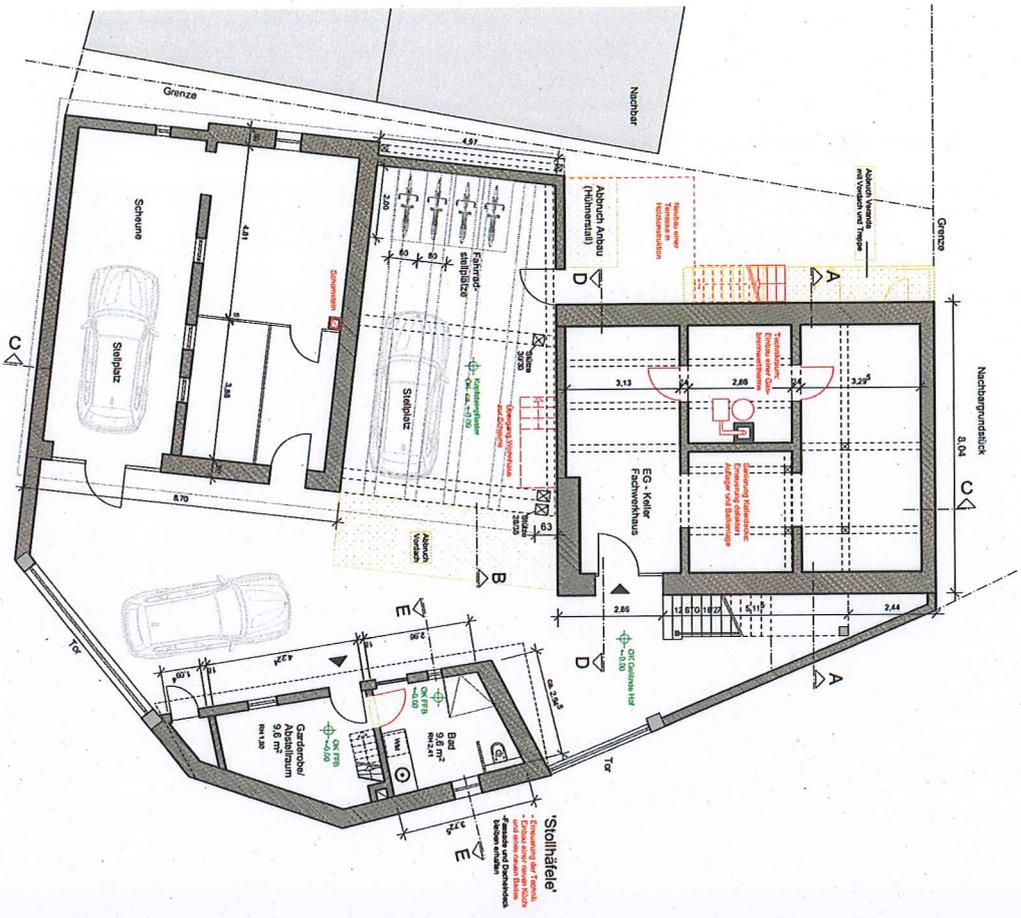
GRUNDRISS EG / KELLER - BESTAND



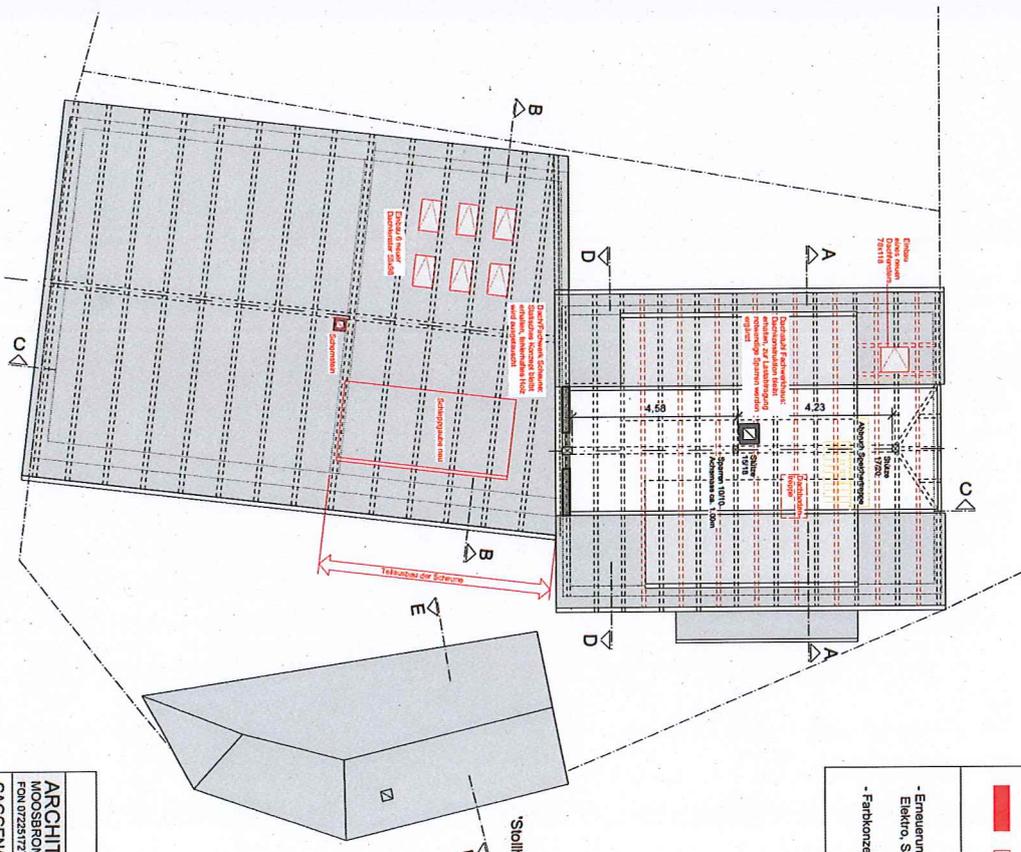
GRUNDRISS DACH - BESTAND

ARCHITEKTURBÜRO HILDEBRAND MOOSBRONNER STRASSE 23A 76571 GAGGENAU FON 07251 9173 FAX 07251 909863 MAIL GUNHIL@T-ONLINE.DE GAGGENAU, 23.02.2018		BAUFÜHRER: ARCHITECT: BAUANTRAG	
Projekt: Sanierung Fachwerkhaus Untere Dorfstraße 9 Pfinztal-Söllingen	Projektname: BA EG / Dach B	Architekt: AS	Datum der 21.02.2018
Auftraggeber: Daniel Heinemann Kerichweg 35 69123 Heidelberg	Datum der 21.02.2018	Datum der 21.02.2018	Datum der 21.02.2018
Hilfsbrand architekturbüro moosbronner strasse 23a 76571 Gaggenau	Datum der 21.02.2018	Datum der 21.02.2018	Datum der 21.02.2018

GRUNDRISS EG / KELLER



GRUNDRISS DACH



LEGENDE

	bestehende / zu erhaltende Bauteile
	abzubrechende Bauteile
	neu herzustellende Bauteile

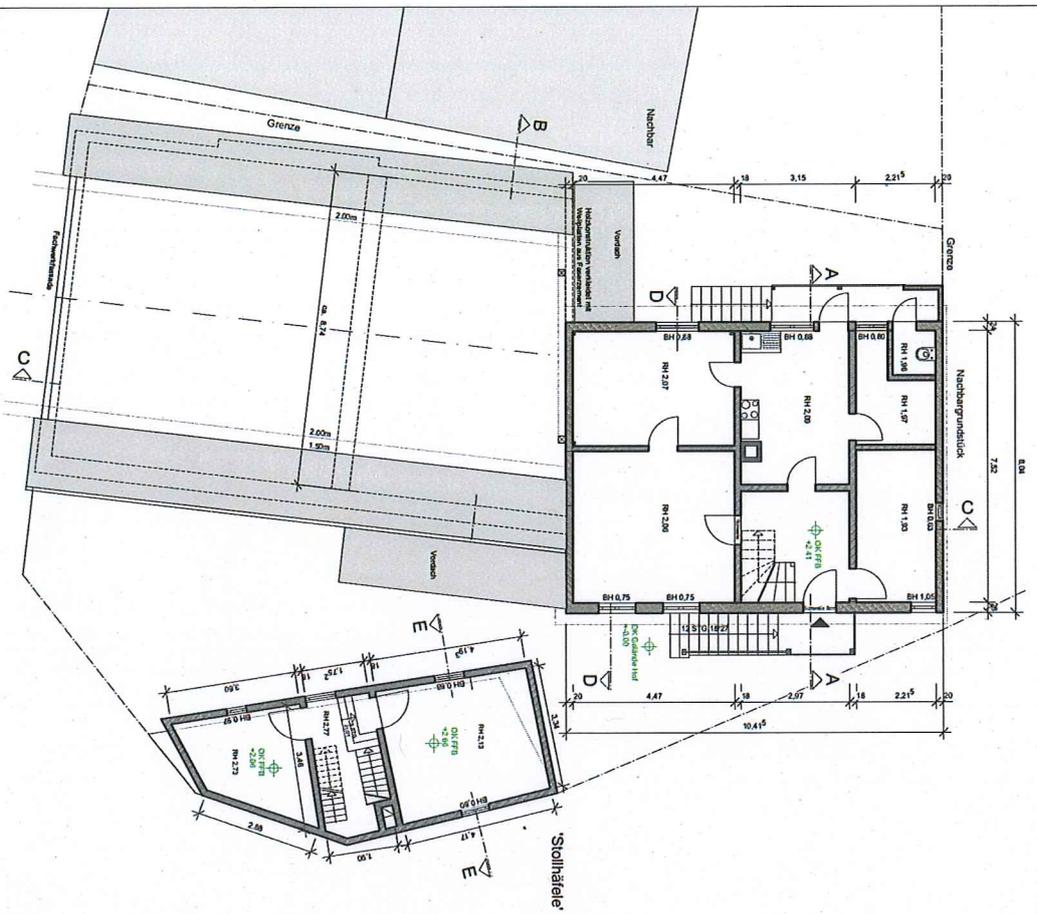
- Erneuerung der gesamten Technik:
 Elektro, Sanitär, Heizung
 - Fahrbühnen wird erstellt und nachgereicht

ARCHITEKTURBÜRO HILDEBRAND
 MOOSBRONNER STRASSE 23A 76571 GAGGENAU
 FON: 072531727 FAX: 0725363995 MAIL: GUNHILDE@ONLINE.DE
 GAGGENAU 23.02.2018

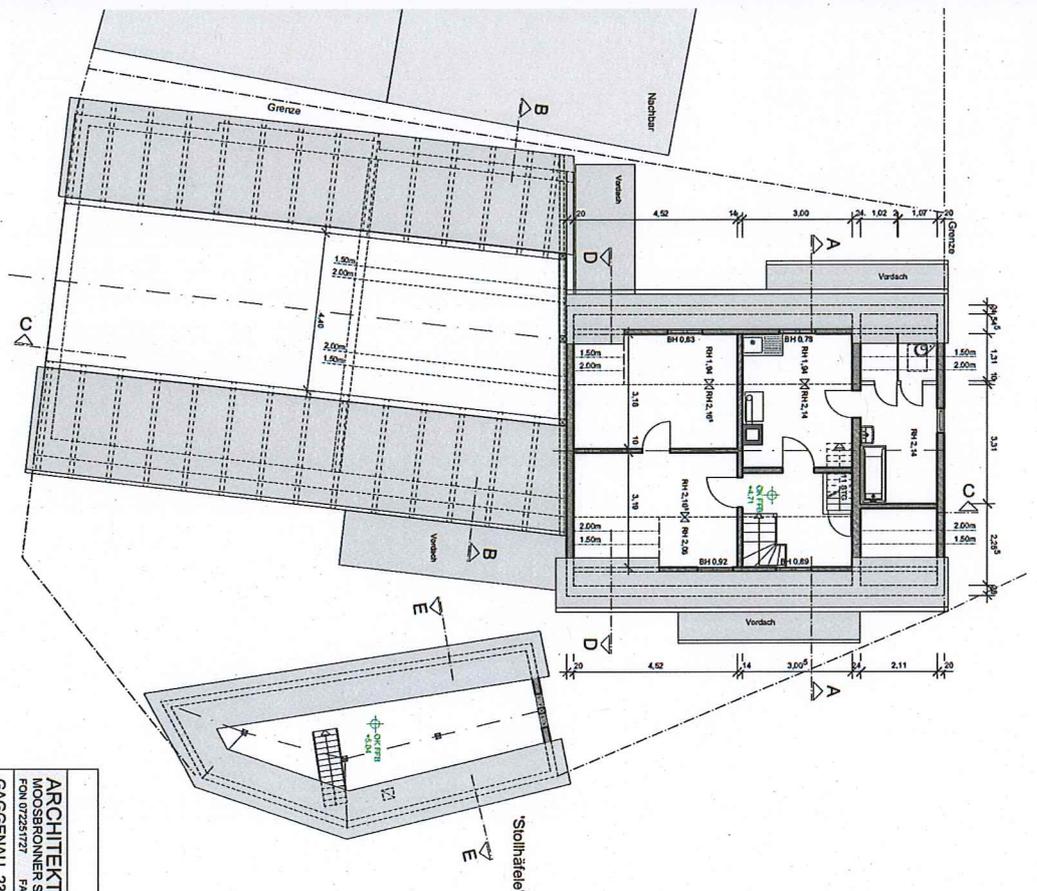
BAUANTRAG

BAUER: **ARCHITECT:**

Projekt	Projektname
Sanierung Fachwerkhaus	BA EG / Dach
Untere Dorfstraße 9	AS
Pflanztal-Söllingen	Datum: 21.02.2018
Architekt:	Datum: 2018
Daniel Helmreich	11:00
Kranichweg 35	Druck: 1:100
69123 Heidelberg	Druck: 1:100
Architekturbüro	Druck: 1:100
moosbronner strasse 23a	Druck: 1:100
76571 Gaggenau	Druck: 1:100

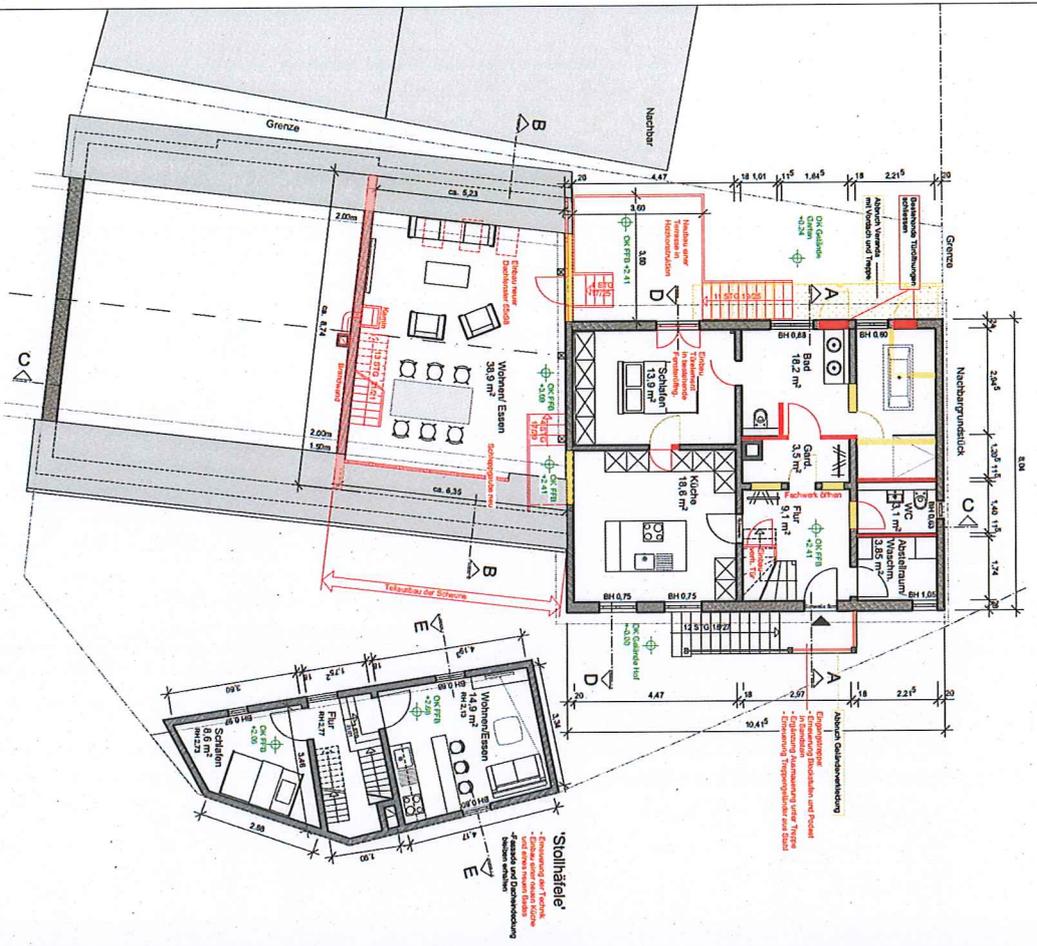


GRUNDRISS OG - BESTAND

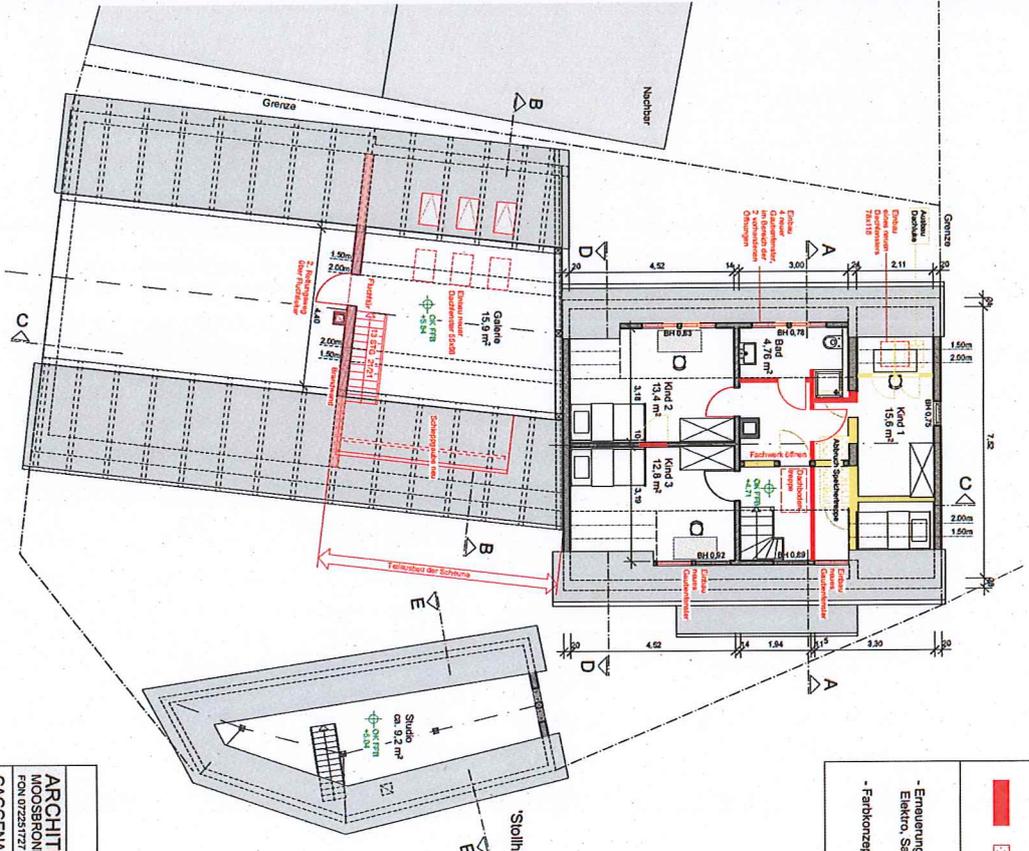


GRUNDRISS DG - BESTAND

ARCHITEKTURBÜRO HILDEBRAND MOOSBRONNER STRASSE 23A 76571 GAGGENAU FON 072328177 FAX 0723286983 MAIL GUNNEL@T-ONLINE.DE GAGGENAU, 23.02.2018	
BAUANTRAG ANTRITZ	
Projekt Sanierung Fachwerkhaus Untere Dorfstraße 9 Pfalzthal-Söllingen	Projektantrag BA.06 / DG. B Datum 21.02.2018
Projektleiter Daniel Hildemann Kranichweg 35 69123 Heidelberg	Auftraggeber Hildebrand architekturbüro moosbronner strasse 23a 76571 Gaggenau
Datum 21.02.2018	Maßstab 1:100 Datum 2017/03/20



GRUNDRISS OG



GRUNDRISS DG / GALERIE

LEGENDE

	bestehende / zu erhaltende Bauteile
	abzubrechende Bauteile
	neu herzustellende Bauteile

- Erneuerung der gesamten Technik:
 Elektro, Sanitär, Heizung
 - Farbkonzept wird erstellt und nachgereicht

ARCHITEKTURBÜRO HILDEBRAND	
MOOSBRONNER STRASSE 23A 76571 GAGGENAU	
FON: 0722591727 FAX: 0722598383 MAIL: GUNHILDE@T-ONLINE.DE	
GAGGENAU, 23.02.2018	
BAUANTRAG	ARCHITECT:
Projekt: Sanierung Fachwerkhhaus	
Untere Dorfstraße 9	
Plinztal-Sölingen	
Architekt:	Projektarchitekt:
Daniel Heinemann	BA OG / DG
Kranichweg 35	AS
69123 Heidelberg	21.02.2018
Architekturbüro und architektdiagnostik	Datum: ppr
moosbronner straße 23a	MASSSTAB
76571 Gaggenau	1:100
	Datum: ppr
	Druck: 15.02.2018 09:53:33



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/079/2018

Tagesordnungspunkt		
Anbau an das bestehende Wohnhaus, Flst.Nr. 8783, Veilchenstr. 8, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 26.03.2018
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	10.04.2018	öffentlich
Beschlussvorschlag:	Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.	

Sachverhalt:

Die Antragsteller bewohnen das Ober- und Dachgeschoss des Zweifamilienwohnhauses auf dem Anwesen Veilchenstr. 8 im OT Berghausen. Zur Vergrößerung der Wohnfläche im Obergeschoss soll auf der Fläche zwischen dem im Jahre 2012 entstandenen Anbau für das Erdgeschoss und einer gedachten Verlängerung des Hauptgebäudes in nördlicher Richtung ein Zimmeranbau mit einem kleinen Balkon und einer Spindeltreppe errichtet werden. Der Anbau steht auf Stützen und bietet zudem für die EG-Wohnung einen überdachten Freisitz. Die vorhandene Bautiefe des Bestandsgebäudes wird durch den Anbau nicht verändert. Der Balkon stellt mit seinen Ausmaßen ein ungeordnetes Bauteil dar, an deren äußerer Stütze sich die Spindeltreppe befindet.

Das Baugrundstück liegt in dem am 30.04.1957 genehmigten Straßen- und Baufluchtenplan „Auf der Höhe, Rappenberg, Am Brückle“. Die Festsetzungen beschränken sich auf eine halboffene Bauweise mit zweigeschossigen Doppelwohnhäusern, bei gleicher Bauhöhe und Dachneigung entlang der Straßenfluchten. Weitere Maße der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) wurden nicht festgelegt.

Das Bauvorhaben befindet sich (somit) aus heutiger Sicht im unbeplanten Innenbereich. Die baurechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens beurteilt sich demnach am § 34 BauGB. Aus der Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein.

Dem Gremium wird empfohlen, dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anlagen:

Grundrisse, Ansichten, Schnitte

Antrag auf

 Baugenehmigung (§ 49 LBO) Bauvorbescheid (§ 57 LBO)

Aktenzeichen (bitte immer angeben!)

Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen

Gemeindeverwaltung Pfinztal

Hauptstraße 70
76327 PfinztalBürgermeisteramt Pfinztal
OrtsbauamtEingangsvermerk der Gemeinde
Eing. 26. MRZ. 2018 HBA TBA BRA BPL

Ed.

an die untere Baurechtsbehörde

Landratsamt Karlsruhe
Beiertheimer Allee 2
76137 Karlsruhe

Eingangsvermerk der Baurechtsbehörde

Über den Bauantrag kann nur entschieden werden, wenn die aufgrund § 53 Abs. 1 und 2 LBO in Verbindung mit der Verfahrensverordnung zur LBO notwendigen Angaben im Bauantrag und in den Bauvorlagen enthalten sind. Sind Bauantrag oder Bauvorlagen unvollständig oder weisen sie erhebliche Mängel auf, kann der Bauantrag nach ergebnisloser Fristsetzung zurückgewiesen werden (§ 54 Abs. 1 LBO).

1. Bauherr/in

Name der juristischen Person	Name/Ansprechpartner/in bei jur. Personen	Vorname	
	Schönhaar	Tamara und Jan	
Straße	Hausnummer	PLZ	Ort
Veilchenstr.	8	76327	Pfinztal
Telefon (Angabe freiwillig)	Fax (Angabe freiwillig)		E-Mail (Angabe freiwillig)

2. Baugrundstück

Gemeinde	Gemarkung		
Pfinztal	Berghausen		
Flur	Flurstück	Straße	Hausnummer
	8783	Veilchenstr.	8

3. Bauvorhaben

 Errichtung Änderung Nutzungsänderung Anbau Gebäudeklasse gemäß § 2 Abs. 4 LBO: 2Genauere Bezeichnung des Vorhabens/der mit dem Bauvorbescheid zu klärenden Einzelfragen
Anbau an das bestehende Wohnhaus

4. Entwurfsverfasser/in

Name der juristischen Person	Name/Ansprechpartner/in bei jur. Personen	Vorname	
Architekturbüro Peter Schaller	Schaller	Peter	
Straße	Hausnummer	PLZ	Ort
Königsbacher Straße	6	75196	Remchingen
Telefon (Angabe freiwillig)	Fax (Angabe freiwillig)		E-Mail (Angabe freiwillig)
07232 70868	07232 70103		mail@architekturbuero-schaller.de

LAGEPLAN M=1/500

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§4(2-5) LBO-VVO-Baden-W.)

Grundlage des Lageplans ist ein aktueller, digitaler Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS). Die Übereinstimmung zwischen Liegenschaftskataster und Lageplan wird mit untenstehender Unterschrift bestätigt.

Für die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Darstellung unterirdischer Bauwerke und Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

Ortsvergleich hat stattgefunden, eine Grenzfeststellung wurde nicht durchgeführt.

Stadt-Gemeinde: Pfinztal
Gemarkung: Berghausen
Straße/Hausnummer: Veilchenstraße 8
Flurstücksnummer: 8783
Bauherr: Frau Tamara Schönhaar, Herr Jan Schönhaar
Bebauungsplan: ----
Rechtsverbindlich: ----
Zu beurteilen nach: §34 BauGB(Innenbereich)

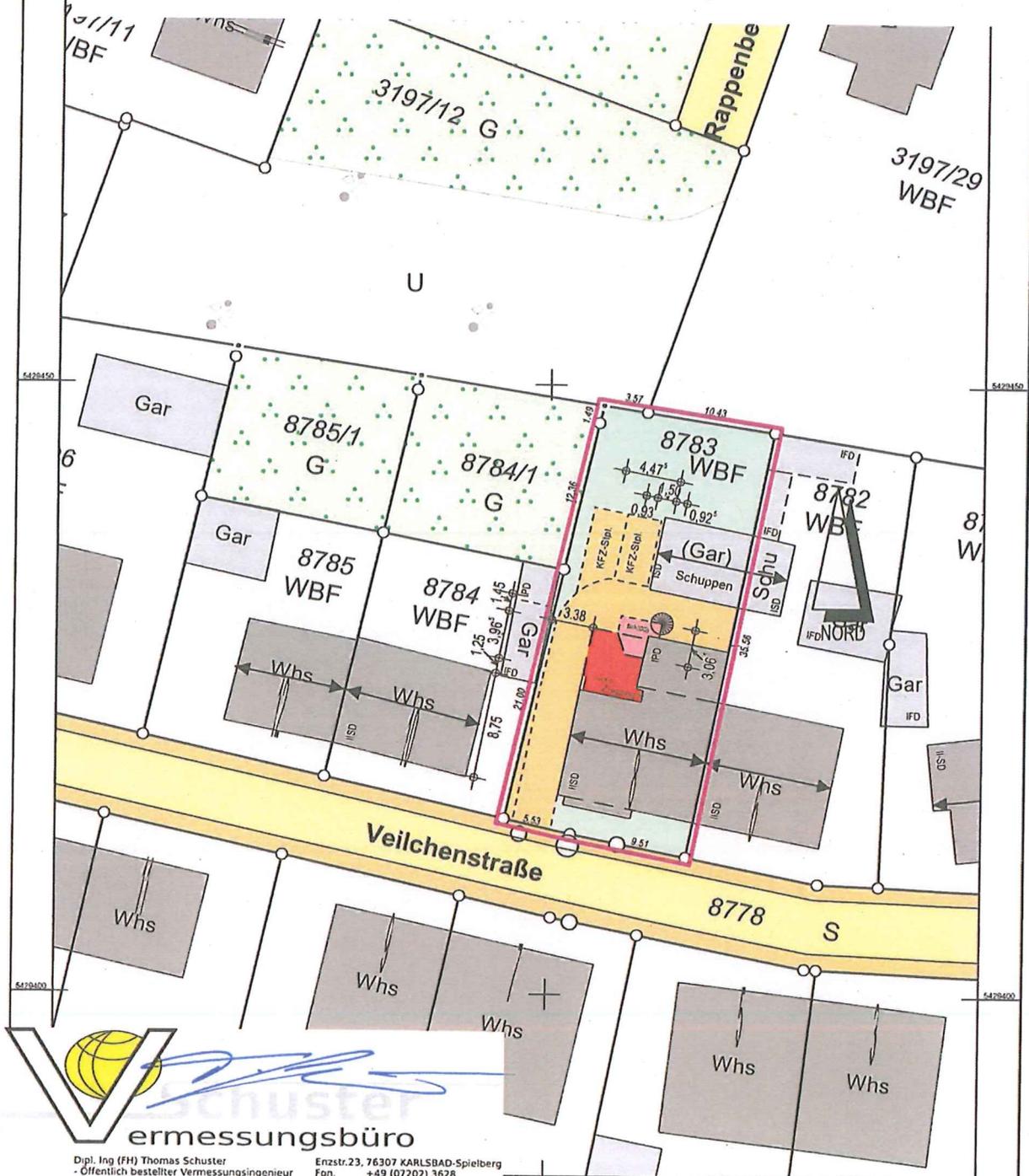
Antragsnummer: 2018-022

Fortführungsnachweis:

Fortführungsnummer:

AZ-Bauherr/Architekt:

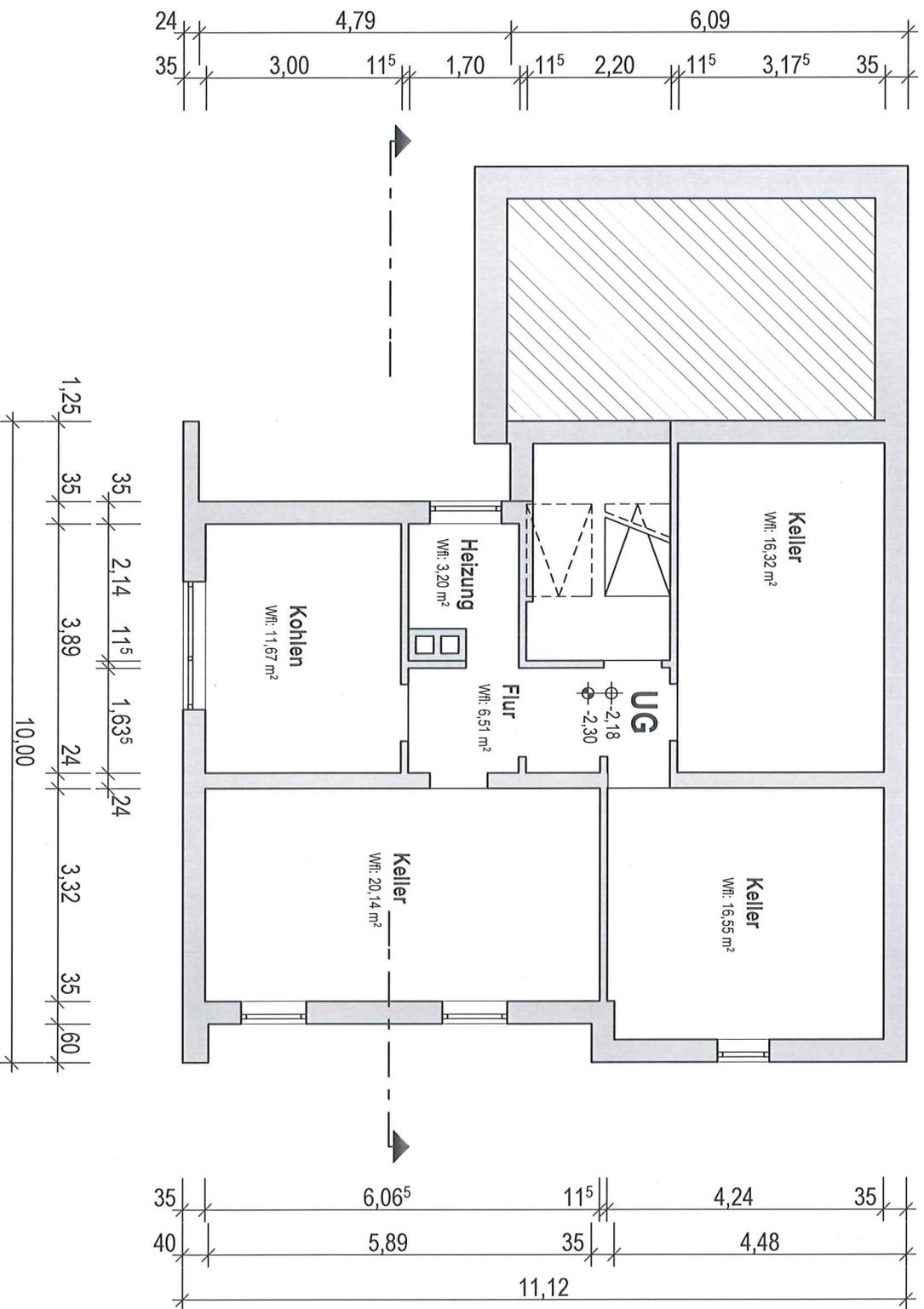
Gefertigt: Karlsbad-Spielberg,
Montag, den 19. März 2018



Schuster
ermessungsbüro

Dipl. Ing (FH) Thomas Schuster
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Sachverständiger
§5(3) Landesbauordnung-VVO
- Gutachter Oberlandesgericht Karlsruhe

Enzstr.23, 76307 KARLSBAD-Spielberg
Fon. +49 (07202) 3628
Fax. +49 (07202) 3629
Mobil +49 (0171) 35 3628 2
Email: info@vb-schuster.de



ARCHITEKT:

Peter Schaller Dipl.Ing.(FH)
 freier Architekt
 Körligsbacher Str.
 75196 Remchingen
 Tel: 07232 - 70868 * Fax: 07232 - 70103
 E-Mail: mail@architekturpetero-schaller.de

AUFTRAGGEBER:

Tamara und Jan Schönhaar
 Veilchenstr. 8
 76327 Pfinztal

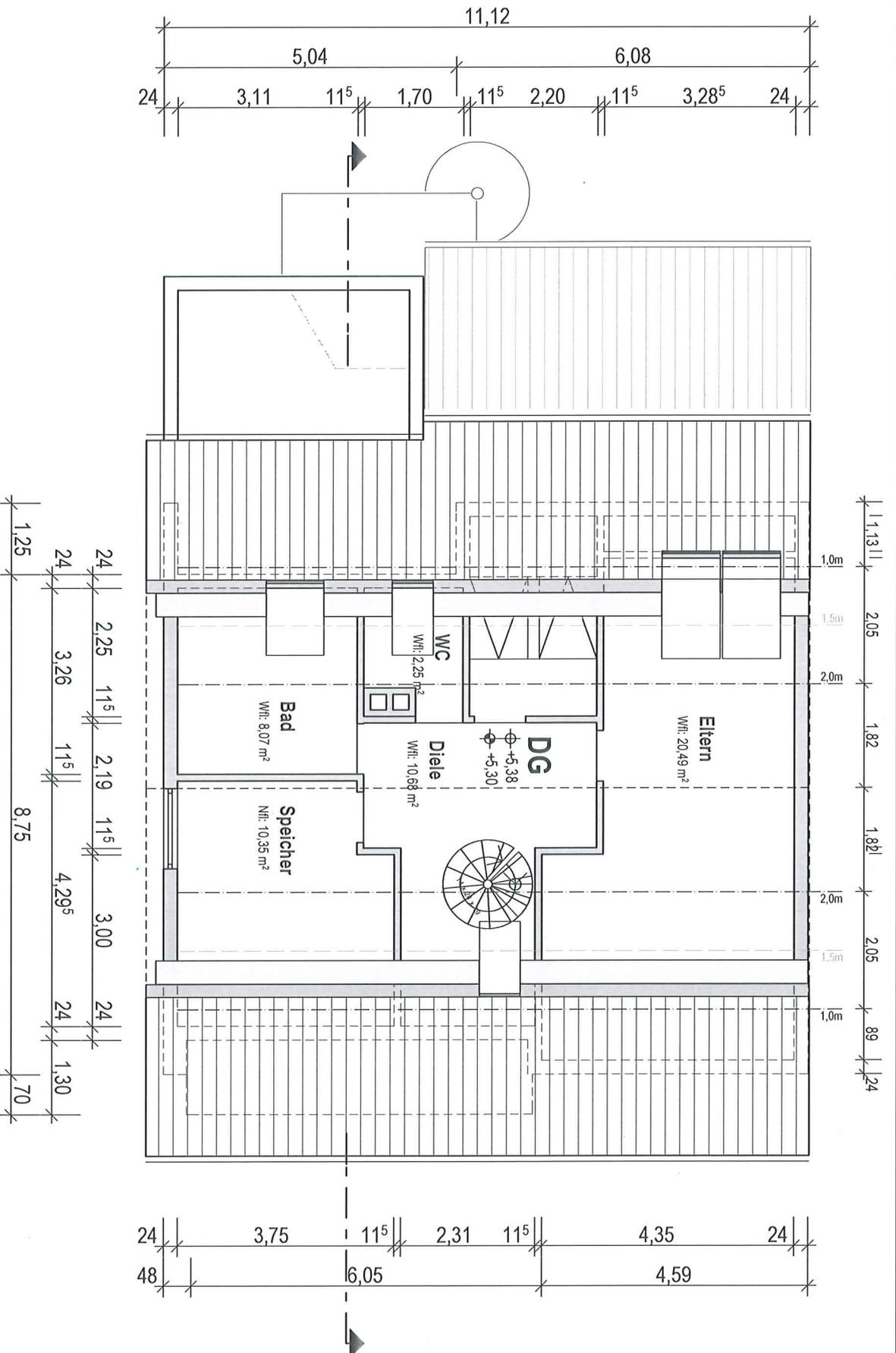
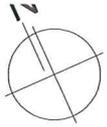
PROJEKT:

Anbau an best. Wohnhaus
 Veilchenstr. 8
 Flst.Nr. 8783
 76327 Pfinztal OT Berghausen

Untergeschoss

Maßstab	Blattgröße	Datum	Plan Nr.
1:100	A-4	14.03.2018	1

Dateiname: 18682_Baunutzg.pln



ARCHITEKT:

Peter Seifaller Dipl.Ing.(FH)
 freier Architekt
 Königsbacher Str.
 75196 Remchingen

Tel: 07232 - 70868 * Fax: 07232 - 70103
 E-Mail: mail@architekturbuero-schaller.de

AUFTRAGGEBER:

Tamara und Jan Schönhaar
 Veilchenstr. 8
 76327 Pfinztal

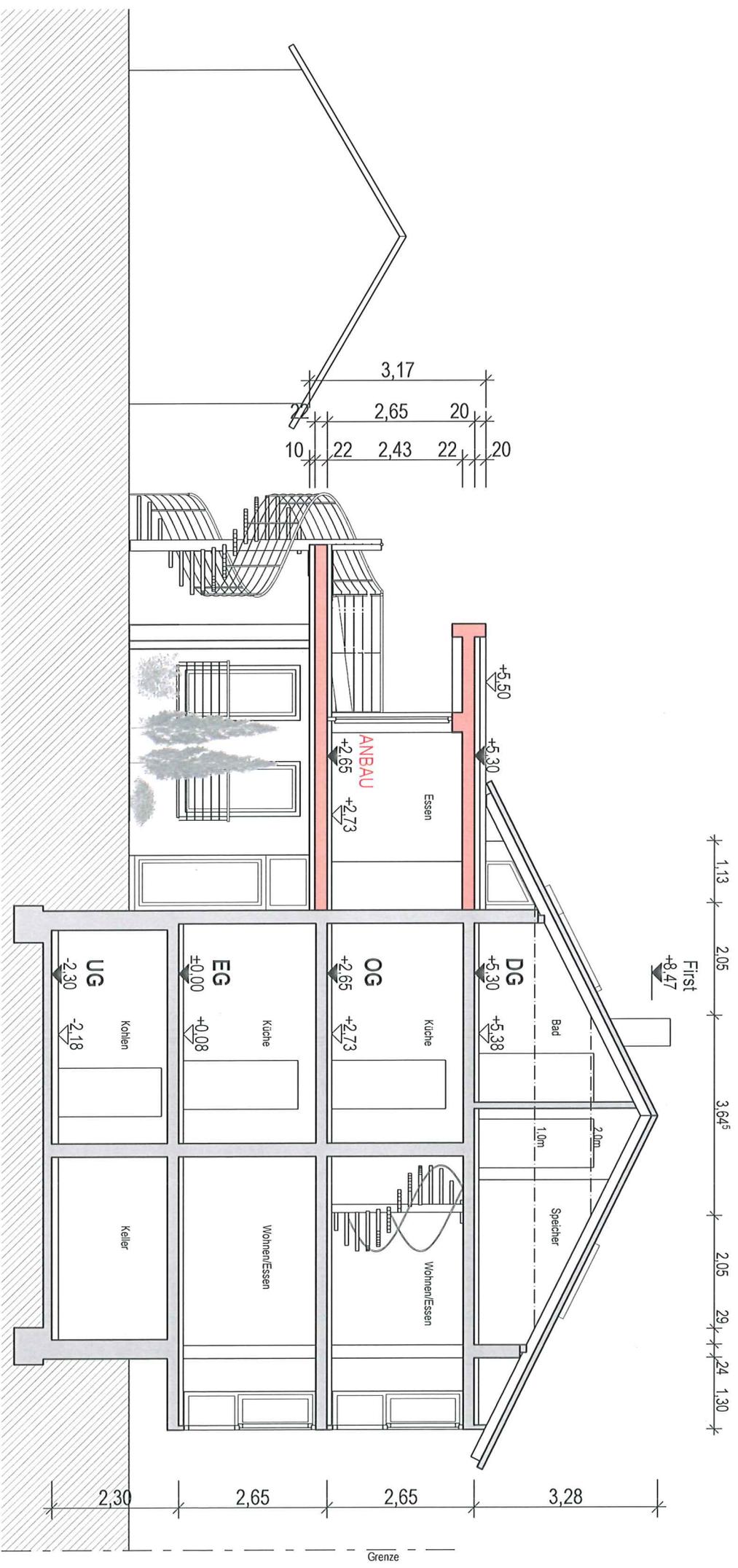
PROJEKT:

Anbau an best. Wohnhaus
 Veilchenstr. 8
 Flst.Nr. 8783
 76327 Pfinztal OT Berghausen

Dachgeschoss

Maßstab	Blattgröße	Datum	Plan Nr.
1:100	A-4	14.03.2018	4

Dateiname: 18682_Bauantrag.pln



ARCHITECT:

Peter Schaller Dipl.Ing.(FH)
 freier Architekt
 Köpfigsbacher Str.
 75196 Remchingen
 Tel: 07232 - 70866 * Fax: 07232 - 70103
 E-Mail: mail@architekturbuero-schaller.de

AUFTRAGGEBER:

Tamara und Jan Schönhaar
 Veilchenstr. 8
 76327 Pfinztal

PROJEKT:

Anbau an best. Wohnhaus
 Veilchenstr. 8
 Flst.Nr. 8783
 76327 Pfinztal OT Berghausen

Schnitt

Maßstab	Blattgröße	Datum	Plan Nr.
1: 100	A-4	14.03.2018	5

Dateiname: 18682_Bauantrag.dwg



First	+8.47	
DG	+5.30	+5.38
OG	+2.05	+2.73
EG	+0.00	+0.08
UG	-2.30	-2.18

ARCHITEKT:
 Peter Schaller Dipl.-Ing. (FH)
 freier Architekt
 Kdhigsbacher Str.
 75196 Remchingen

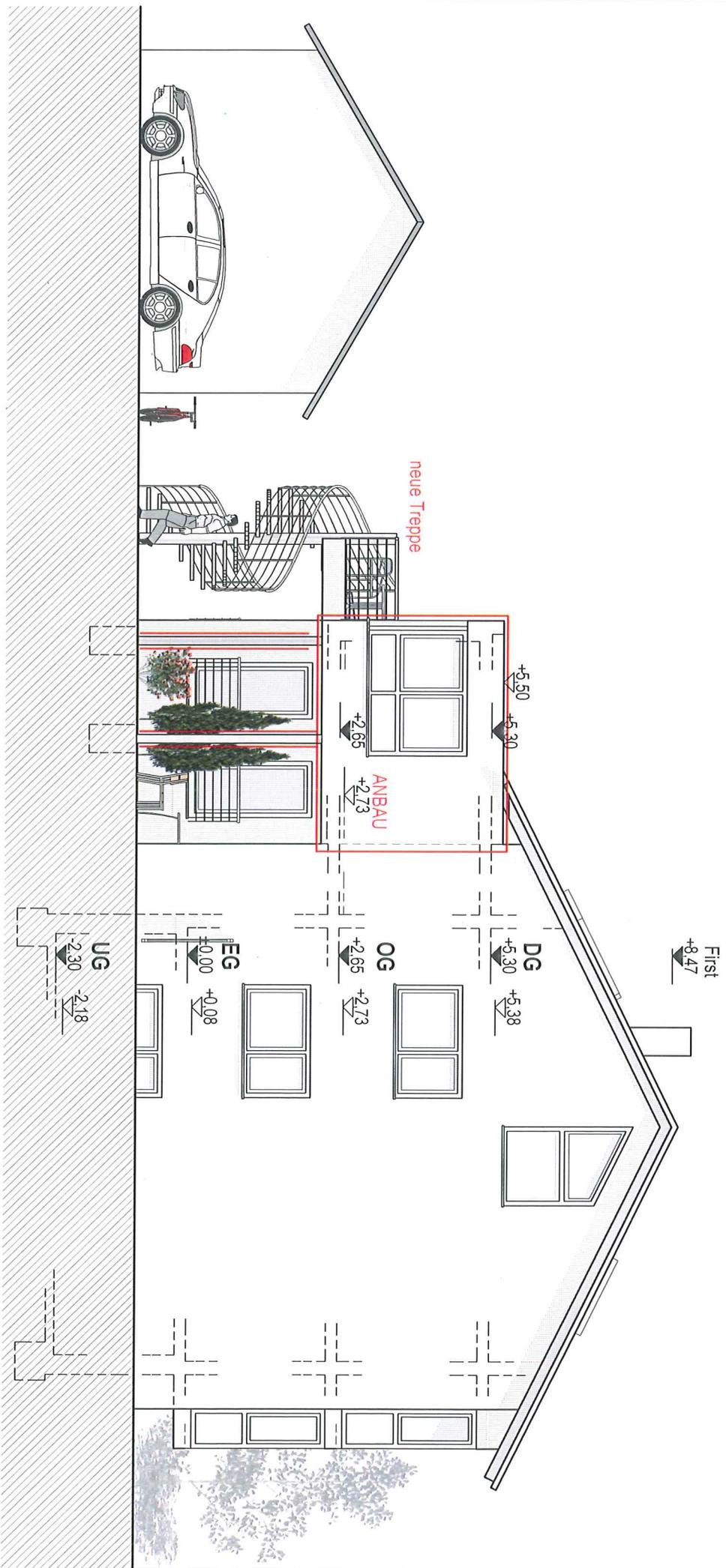
Tel: 07232 - 70868 * Fax: 07232 - 70103
 E-Mail: mail@architekturbuero-schaller.de

AUFTRAGGEBER:
 Tamara und Jan Schönhaar
 Veilichenstr. 8
 76327 Pfinztal

PROJEKT:
 Anbau an best. Wohnhaus
 Veilichenstr. 8
 Flst. Nr. 8783
 76327 Pfinztal OT Berghausen

Südensicht

Maßstab	Blattgröße	Datum	Plan Nr.
1: 100	A-4	14.03.2018	6
Dateiname: 18582_Bauantrag.pln			



ARCHITEKT:

Peter Schaller Dipl.Ing.(FH)
 freier Architekt
 Königsbacher Str.
 75196 Remchingen
 Tel: 07232 - 70868 * Fax: 07232 - 70103
 E-Mail: mail@architekturbuero-schaller.de

AUFTRAGGEBER:

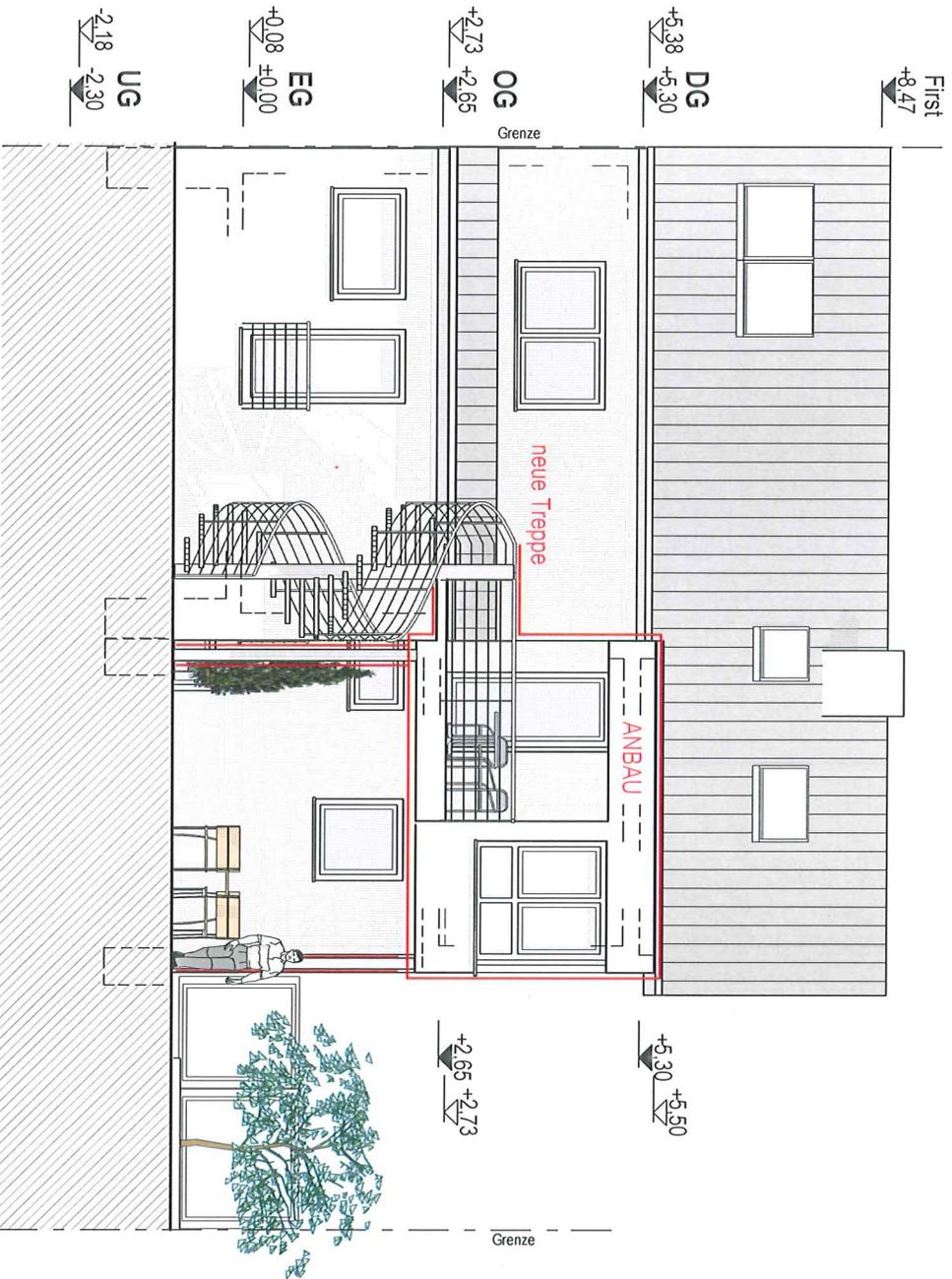
Tamara und Jan Schönhaar
 Veilchenstr. 8
 76327 Pfinztal

PROJEKT:

Anbau an best. Wohnhaus
 Veilchenstr. 8
 Flst.Nr. 8783
 76327 Pfinztal OT Berghausen

Westansicht

Maßstab	Blattgröße	Datum	Plan Nr.
1: 100	A4	14.03.2018	7
Dateiname: 16692_Bauantrag.pln			



ARCHITEKT:

Peter Schaller Dipl.Ing.(FH)
 freier Architekt
 Königsbacher Str.
 75196 Remchingen
 Tel: 07232 70868 Fax: 07232 - 70103
 E-Mail: mail@architekturbuero-schaller.de

AUFTRAGGEBER:

Tamara und Jan Schönhaar
 Veilchenstr. 8
 76327 Pfinztal

PROJEKT:

Anbau an best. Wohnhaus
 Veilchenstr. 8
 Flst.Nr. 8783
 76327 Pfinztal OT Berghausen

Nordansicht

Maßstab	Blattgröße	Datum	Plan Nr.
1: 100	A4	14.03.2018	8

Dateiname: 18692_Bauantrag.pln



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/024/2018

Tagesordnungspunkt		
Erschließung Plangebiet "Heilbrunn-Engelfeld" mit Teilsanierung alte Heilbrunnstraße - Sachstandsbericht allgemein - Auftragsvergabe		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 26.03.2018
Bearbeiter:	Knobloch	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	10.04.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat):	1. Der Vertrag mit der Firma ESB Kommunalprojekt AG über die Sanierung der alten Heilbrunnstraße kann abgeschlossen werden. 2. Der Zentralplatz im Plangebiet soll a) mit großformatigem Pflaster belegt oder b) bituminiert werden.
---	---

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 17.10.2017 wurde unter TOP 6 ein Sachstandsbericht über die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen abgegeben. Danach wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Sanierungsarbeiten auf dem alten Teilstück der Heilbrunnstraße können an den gleichen Bieter, der bei der inneren Erschließung beauftragt wird, vergeben werden.
2. Über die Gestaltung der Freifläche des Zentralplatzes soll zu einem späteren Zeitpunkt abschließend beraten werden; und zwar dann, wenn die Verwaltung weitere Informationen beigezogen hat.
3. Die Finanzierung des alten Teilstücks der Heilbrunnstraße (Kanal, Wasser, Straßenbau) soll über den kamerale Haushalt erfolgen.

Zwischenzeitlich gab es einerseits mehrere Vergabe-Gespräche zwischen der ESB und den Bietern aus dem Wettbewerbsverfahren zur Erschließung des Plangebietes sowie andererseits zwischen der ESB und der Gemeindeverwaltung.

Danach ist zunächst zu konstatieren, dass die zum Zeitpunkt der Gemeinderatssitzung am 17.10.2017 im Wettbewerbsverfahren noch vorne liegende Firma XXX nach Abschluss der zweiten Vergabestufe nunmehr nicht mehr das preisgünstigste Angebot abgegeben hat, sondern die Bietergemeinschaft Feickert/Groß.

Sollte diese Bietergemeinschaft gem. Ziffer 1 (siehe oben) auch den Auftrag für die Sanierung der alten **Heilbrunnstraße** erhalten (Los 2 der Ausschreibung), hätte dies wiederum zur Folge gehabt, dass das rein von der Gemeinde zu tragende Los „Sanierung alte Heilbrunnstraße“ um rd. 100.000 € teurer geworden wäre, weil diese Bietergemeinschaft zwar für die innere Erschließung des Plangebietes letztendlich das preisgünstigste Angebot abgab, solches jedoch für die Sanierung der alten Heilbrunnstraße nicht der Fall ist. – Dies wurde von der Verwaltung gegenüber ESB kritisiert.



Als Ergebnis der teils doch recht schwierigen Verhandlungen hat die Firma ESB angeboten, dass sie selbst den Auftrag zur Sanierung der alten Heilbrunnstraße zum Pauschalpreis von 307.000 € brutto übernimmt. – Dies entspricht dem günstigsten Preis für dieses Los aus der ersten Runde des Wettbewerbsverfahrens.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Firma ESB zum (undifferenzierten) Angebots-Pauschalpreis für die gewerblichen Leistungen in Höhe von 307.000 € mit der Durchführung aller Sanierungsmaßnahmen im Bereich der alten Heilbrunnstraße zu beauftragen. Daneben sollen die ansonsten auf Seiten der Gemeinde anfallenden Honorare für Ingenieurleistungen auch an die ESB übergehen, weil jene mit Vertragsabschluss auch für die Ingenieurleistungen aufzukommen hat. Insgesamt würde also das Auftragsvolumen 362.260 € (brutto) betragen.

Selbstverständlich kann nach Vorstehendem der Verdacht aufkommen, dass die hier von der ESB angebotene Preisreduzierung „versteckt“ in die Erschließungskosten des Plangebietes mit einfließen werden. Diese Gefahr wird – nach Ansicht der Verwaltung – wohl nicht bestehen, da es der ESB gelingen dürfte, bei der Refinanzierung dieser Baumaßnahme (gemeint ist die alte Heilbrunnstraße) die EnBW „mit ins Boot zu nehmen“. – Gelingt es der ESB hierdurch sogar, unter den Betrag von brutto 307.000 € für die gewerblichen Leistungen zu kommen, wird die Differenz der Einsparung je hälftig zwischen ESB und Gemeinde aufgeteilt.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass vorstehende Regelungen für die Gemeinde günstig sind, zumal auch mit Abschluss des Vertrages mit der ESB diverse Ingenieurleistungen und gewerbliche Leistungen in Bezug auf den Altbestand im Plangebiet, die bisher zu Lasten der Gemeinde gehen sollten, auch auf die ESB übergehen.

Im Hinblick auf die Gestaltung des **Zentralplatzes** ist von der Verwaltung anzuführen, dass der Bau des Kernstücks im Zentralplatz – „über alles hinweg“ und einschließlich der Sonderbeleuchtung dort rd. 156.000 € kosten wird. Dies ist in etwa der Betrag, wie er auch in der Gemeinderatssitzung am 17.10.2017 genannt wurde („150.000 € Budget“).

Zur Gestaltung der Freifläche um dieses Kernstück herum konnten neben den bisher dargestellten Alternativen „normaler Straßenbelag“ oder „großformatiger Pflasterbelag“ keine weiteren (sinnvollen) Alternativen gefunden werden, die noch in Betracht gezogen hätten werden können.

Auch wenn der Ausbau des Platzes mit Bitukies die preisgünstigste Lösung ist, so wäre die Anlegung mit großformatigen Platten städtebaulich eine Aufwertung auch des ganzen Quartiers. Der Bauausschuss mag sich erklären, ob er nicht doch die Mehrausgaben von 130.000 € für den Ausbau mit großformatigen Betonplatten empfiehlt. Den neuerlichen Anstoß hierzu erlaubt sich die Verwaltung deshalb, weil die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen der Gemeinde rund 2 Mio. € höher sind, als dies zu Beginn der Umlegung angenommen wurde. Auch sei darauf hingewiesen, dass für die Maßnahme in der alten Heilbrunnstraße im HHPI. 2018/1019 insgesamt 620.000 € eingestellt sind und das Verhandlungsergebnis mit der ESB bei 362.260 € liegt, so dass auch aus diesen Einsparungen die Mehrkosten für den Plattenbelag bestritten werden könnten.



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/032/2018

Tagesordnungspunkt		
Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Orts- und Straßenbildes in Bezug auf Werbeanlagen für den Ortsteil Berghausen (Werbeanlagensatzung) - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 21.03.2018
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	10.04.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat)	<ul style="list-style-type: none">- Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung einer Satzung über die Gestaltung und den Schutz des Orts- und Straßenbildes in Bezug auf Werbeanlagen für den Ortsteil Berghausen (Werbeanlagensatzung) - Die Verwaltung wird beauftragt, eine entsprechende Bestandsaufnahme durchzuführen und die Ergebnisse in einen Satzungsentwurf zu überführen.
--	---

Ausgangssituation:

Der Gemeinderat hat am 25.04.2017 die Werbeanlagensatzung für den Ortsteil Söllingen beschlossen. Die Satzung ist am 12.05.2017 in Kraft getreten.

Ziel ist es nun, ein entsprechendes Instrument auch für den Ortsteil Berghausen zu schaffen. Grund hierfür ist die Befürchtung, dass im Rahmen von Antragstellungen auf die Errichtung von Werbeanlagen auch weiterhin keine Rücksicht auf das vorhandene Ortsbild genommen wird und dieses dadurch einer weiteren Abwertung unterliegt. Dies soll verhindert werden.

Zielsetzung:

Durch die Aufstellung einer entsprechenden Satzung nach § 74 LBO soll eine gemeindliche Steuerung von Werbeanlagen erreicht werden. Das Erscheinungsbild des öffentlichen (Straßen-)Raums soll gestärkt, eine Abwertung dagegen verhindert werden.

Für künftige Werbeanlagen bedeutet dies konkret:

- Rücksichtnahme in Bezug auf Proportion, Anordnung und Gestaltung auf die bereits vorhandenen orts- und straßenbildprägenden Elemente zur Vorbeugung einer Überfrachtung des Freiraums
- Einfügen in das Orts- und Straßenbild; Werbeanlagen dürfen das Orts- und Straßenbild gestalterisch nicht dominieren
- Sicherstellung des Niveaus von Werbeanlagen in Bezug auf Qualität und Erscheinungsbild
- Berücksichtigung der örtlichen Gebietsstrukturen (wohnwirtschaftliche Nutzung, wohnwirtschaftliche Nutzung mit teils gewerblicher Nutzung, gewerbliche Nutzung)



Weiteres Vorgehen:

Als Grundlage für die Erstellung eines Satzungsentwurfs ist zunächst eine umfassende Bestandsaufnahme im vorgesehenen Geltungsbereich vorgesehen. Dabei werden sowohl Art und Maß der baulichen Nutzung als auch die Gestaltung und Höhenentwicklung der Gebäude, die Erschließungsanlagen und die bereits bestehenden Werbeanlagen in Bezug zu den baulichen Anlagen erfasst. Anhand dieser Bestandsaufnahme werden dann unterschiedliche Bereiche/Kategorien definiert (abhängig von der jeweiligen Nutzung), die wiederum mit Regelungsinhalten versehen werden (insbesondere im Hinblick auf Art, Lage und Umfang), so dass jeder Bereich die entsprechenden/passenden Gestaltungsvorgaben erhält.

Einordnung der Werbeanlagensatzung in das bestehende Rechtssystem:

Die derzeitige Rechtssystematik lässt keine abschließende Beurteilung in Bezug auf den Umgang mit einer entsprechenden Satzung durch die Baurechtsbehörde zu. Dies aus folgenden Gründen:

A) Grundsätzliches

Die Werbeanlagensatzung gilt als örtliche Bauvorschrift im Sinne des § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO. Örtliche Bauvorschriften können – wie im Falle einer Werbeanlagensatzung – entweder für sich selbst stehen (als entsprechende Satzungen in Gebieten nach § 34 BauGB / sog. „Innenbereich“) oder aber Teil eines Bebauungsplans sein.

B) Anwendung

Das Baurecht unterscheidet zwischen verschiedenen Verfahren, die in Gebieten nach § 34 BauGB angewendet werden können:

Im Rahmen des *förmlichen* Verfahrens sind von der Gemeinde erlassene, vorhandene örtliche Bauvorschriften (hier: Werbeanlagensatzung) von Seiten der Baurechtsbehörde zu prüfen und zu berücksichtigen. In diesem Fall ist grundsätzlich gewährleistet, dass eine Baugenehmigung nur dann erteilt wird, wenn das Vorhaben (hier: Werbeanlage) den Vorgaben der entsprechenden Satzung entspricht.

Im Rahmen des *vereinfachten* Verfahrens gehören örtliche Bauvorschriften dagegen nicht zu dem gem. § 52 Abs. 2 LBO eingeschränkten Prüfungsprogramm durch die Baurechtsbehörde. Es kommt daher in Bezug auf die Erteilung einer Baugenehmigung nicht darauf an, ob das Vorhaben gegen die Satzung verstößt. Konkret bedeutet dies, dass die Baurechtsbehörde sowohl die Möglichkeit hat, die entsprechende Baugenehmigung zu erteilen (die aufgrund der Satzung dann jedoch nicht umgesetzt werden darf) als auch, diese zu versagen (Vorliegen eines fehlenden Sachbescheidungsinteresses). Ebenso ist es der Baurechtsbehörde – aufgrund der Rechtssystematik – freigestellt, im Falle einer Erteilung der Baugenehmigung Hinweise auf eine bestehende Satzung zu geben oder ergänzende Anordnungen zur Ausführung des Vorhabens zu treffen – also beispielsweise die Ausführung des Vorhabens bereits mit Erteilung der Baugenehmigung zu untersagen (Quelle: VGH.-Urteil vom 21.02.2017; 3 S 1748/14). Schlussendlich ist die Entscheidung, ob und wie eine Werbeanlagensatzung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens berücksichtigt wird, also ausschließlich abhängig von der Verwaltungspraxis der jeweiligen Baurechtsbehörde.

Sollte im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens der Antrag positiv beschieden, also eine Baugenehmigung erteilt werden, die nicht bereits mit einer Untersagungsanordnung gekoppelt ist, so liegt es im Rahmen der kommunalen Planungshoheit an der Gemeinde, die Baurechtsbehörde nochmals explizit aufzufordern, eine entsprechende Untersagungsanordnung oder Abbruchverfügung zu erlassen. Folgt die Baurechtsbehörde dieser Bitte nicht, muss die Gemeinde selbstständig Rechtszwang anwenden.



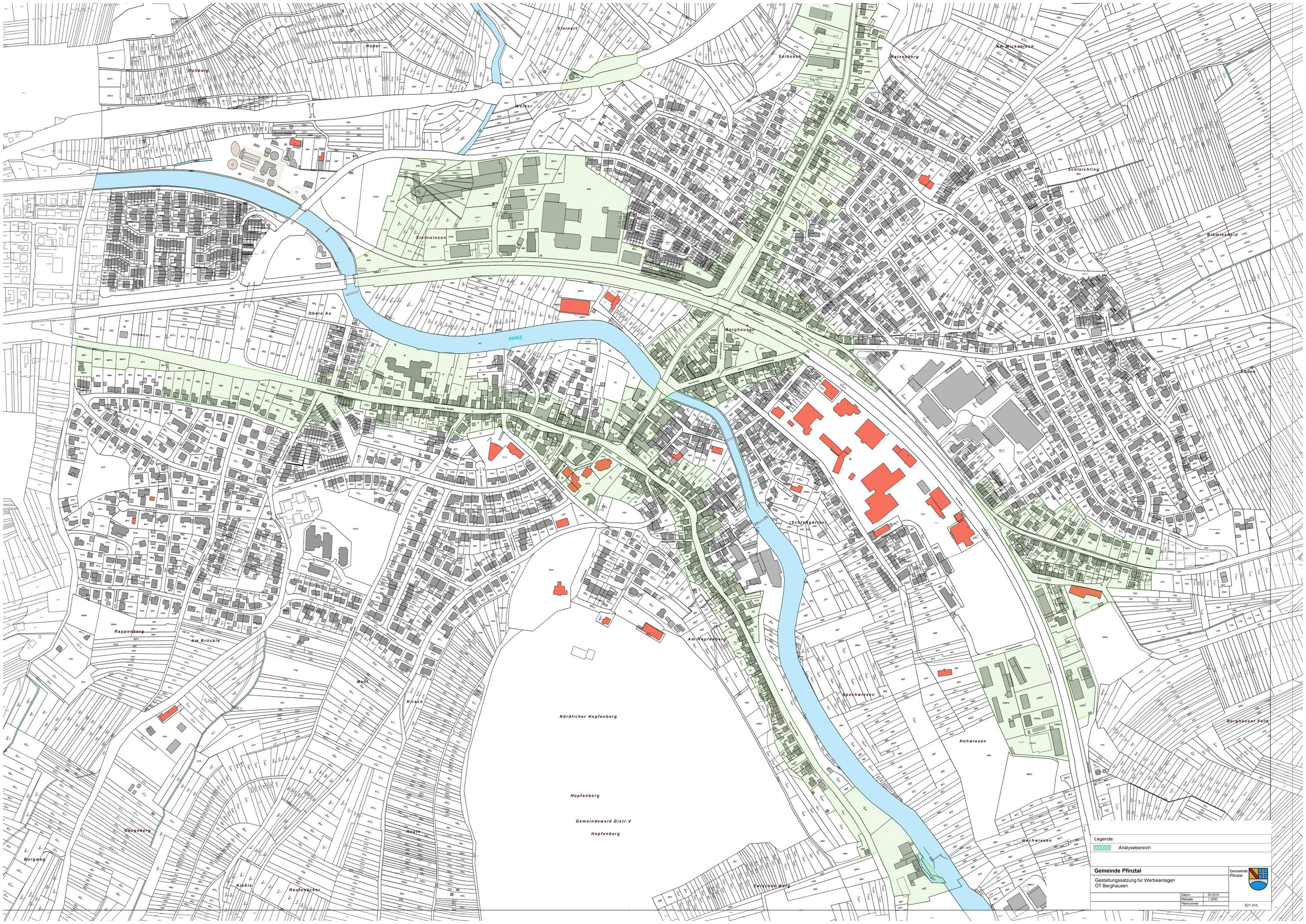
Die Thematik wird deshalb so ausführlich dargelegt, weil zu erwarten ist, dass Anträge auf die Errichtung von Werbeanlagen auch nach Erlass einer entsprechenden Satzung weiterhin eine (politische) Auseinandersetzung mit diesem Thema in der Gemeinde erforderlich machen.

Finanzielle Auswirkung:

Keine

Anlagen:

- Vorgesehener Geltungsbereich, Stand: 03/2018



Legende:
 Analysebereich

Gemeinde Pfinztal
 Gestaltungsatzung für Werbeanlagen
 OT Berghausen

Datum	03-2018
Maßstab	1:2000
Plannummer	

Gemeinde Pfinztal 
 621 410



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/077/2018

Tagesordnungspunkt		
Aufstellung Bebauungsplan "Sonnenberg-Salbusch", OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 21.03.2018
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	10.04.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag: (als Empfehlung an den Gemeinderat)	Für den Geltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im förmlichen Verfahren nach den Vorschriften des BauGB. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Sonnenberg-Salbusch".
---	---

Sachverhalt:

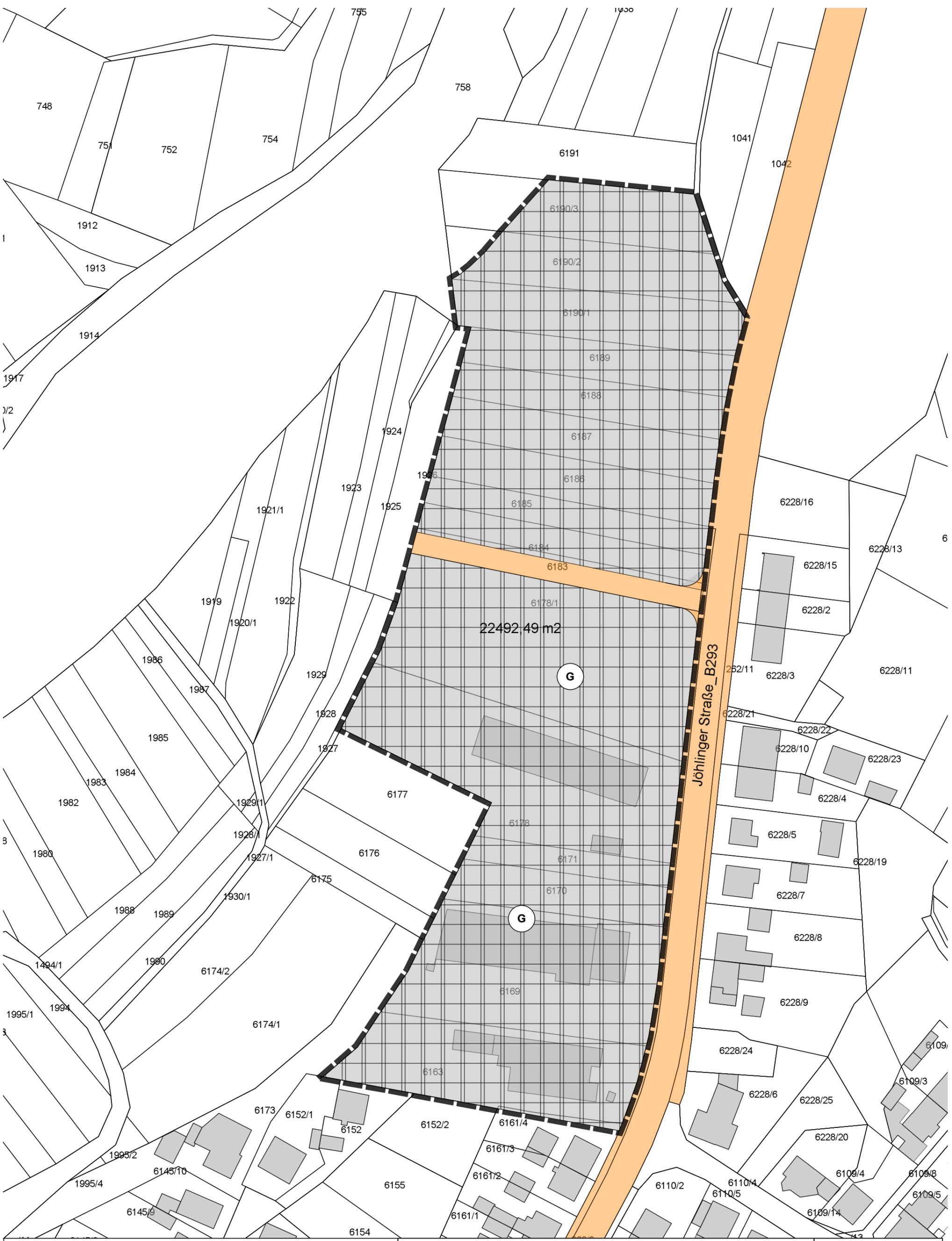
Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.12.2017 die Weiterverfolgung der Planvariante C (Gewerbe mit erweiterter Abgrenzung) beschlossen, die diesem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegt und in einem ersten Schritt um die Art der baulichen Nutzung ergänzt wurde.

Auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses sollen nun zunächst die verschiedenen Fachämter der Verwaltung gehört werden, so dass – unter Berücksichtigung der verschiedenen fachlichen Aspekte – ein konkretisierter Planentwurf erarbeitet werden kann. Im Anschluss daran werden die Vorstellung der konkretisierten Planung sowie die Beschlussfassung über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit gem. den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Finanzielle Auswirkung:

Anlagen:

- Abgrenzung Geltungsbereich mit möglicher Flächenbelegung (Art der baulichen Nutzung), Stand: 21.03.2018



Legende	
	Art der Nutzung
	Geltungsbereich
	Verkehrsfläche

Gemeinde Pfinztal	
Plangebiet Sonnenberg-Salbusch OT Berghausen	
Plankonzept mit Gewerbe	
Datum	03-2018
Maßstab	1:1000
Plannummer	

Gemeinde Pfinztal



621.410.012