



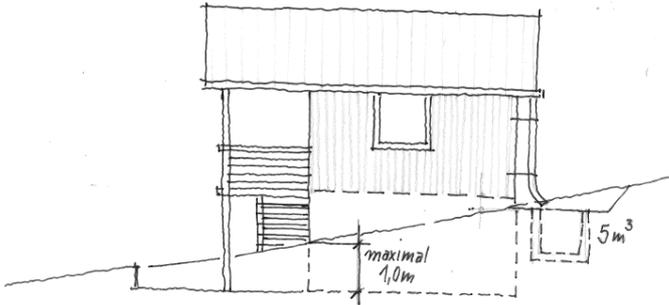
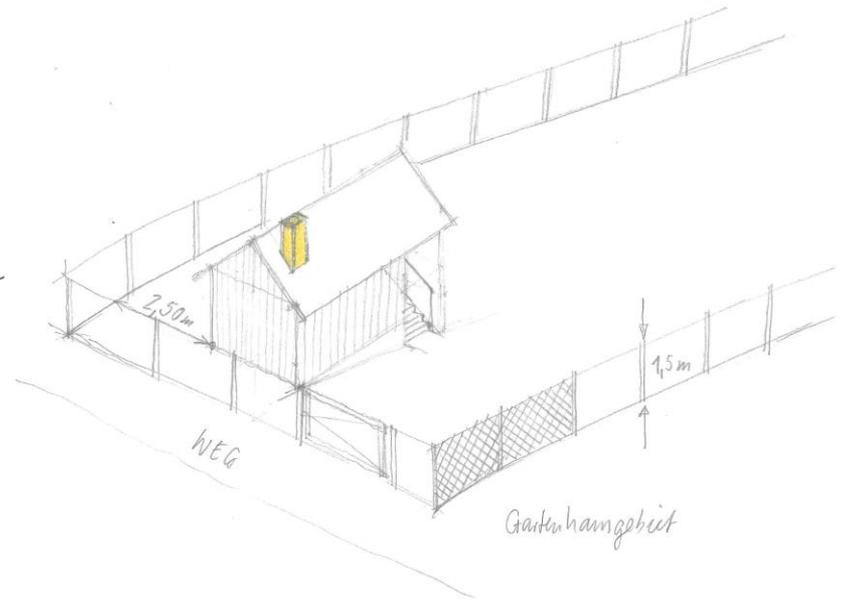
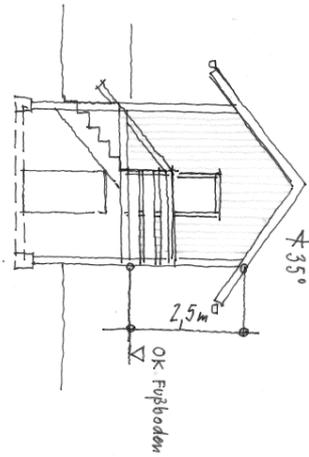
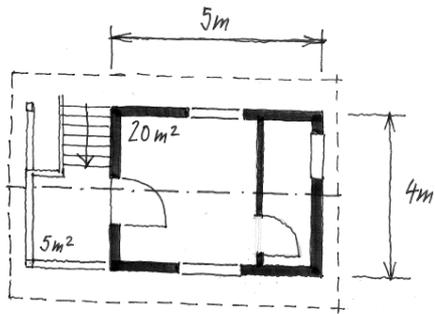
# GEMEINDE PFINZTAL

## **Ausgangssituation**

- **Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gartenhausgebiete“ (1980 / 1981)**
- **ein Textteil für verschiedene räumliche Geltungsbereiche**
- **großflächige Ausweisung**

## Festsetzungen

- **Pro Grundstück: 20 m<sup>2</sup> Hütte / 5 m<sup>2</sup> überdachter Vorplatz**
- **1 Vollgeschoss**
- **bei Neuerrichtung eines Gebäudes ist der Bestand abzurechen**
- **Vorgaben zu Bauweise und Gestaltung**

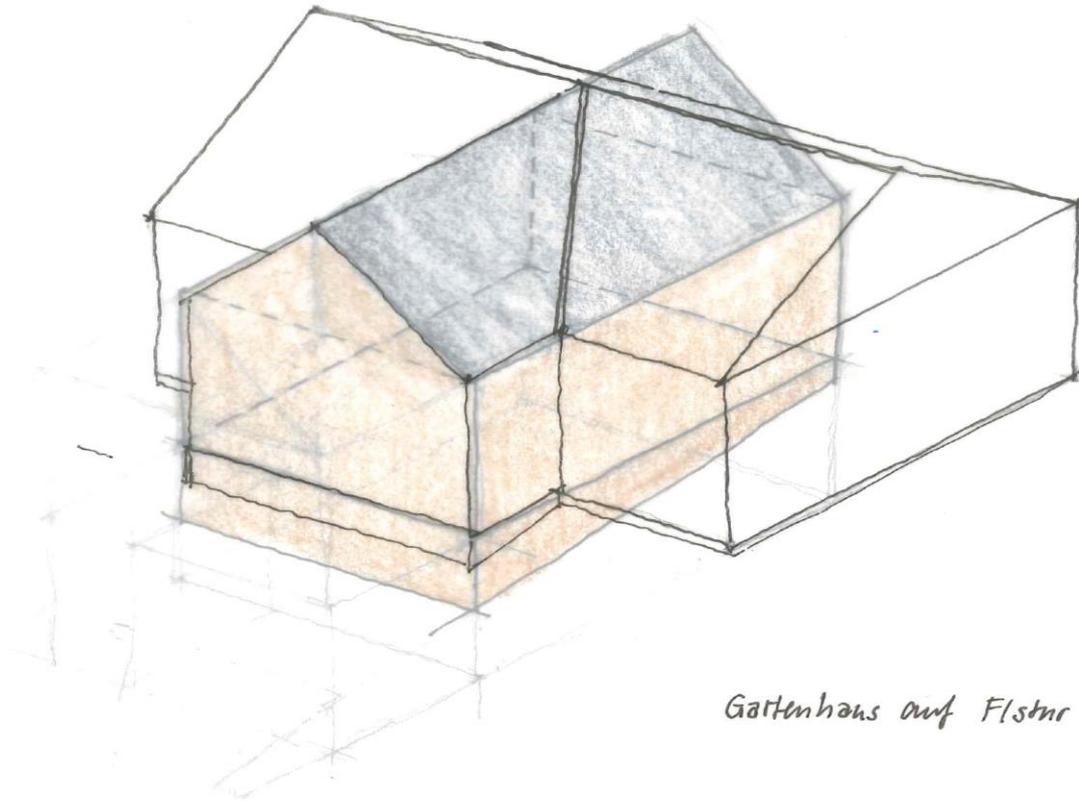


keine Feuerstätten für Beheizung zulässig  
Kamine und Schornsteine unzulässig  
Grillplätze zulässig



## **Derzeitige Situation**

- **Konzentration der Bebauung**
- **Viele ungenutzte Flächen; davon viele hochwertige Flächen**
- **Unzulässige Nutzungen (Pferdehaltung) bzw. Nutzungen weit über die Festsetzungen des BP hinausgehen**



Gartenhaus auf Flstnr 4530

## Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

- **Reduzierung der Geltungsbereiche**
- **Ausweisung der herausgelösten Grundstücke als LSG und eventuell Flächentausch (Schaffung von Baurecht an anderer Stelle)**
- **Sicherung der natur- und artenschutzrechtlich hochwertigen Flächen**
- **Bewertung und – soweit möglich – ökologische Aufwertung der herausgelösten Grundstücke (insb. Habitatstrukturen) und Nutzung im Rahmen des kommunalen Ökokontos**
- **Eine Ausweitung der Nutzungs- / Bebauungsmöglichkeiten wird nicht angestrebt**

# Blick in Richtung Birkenstraße / Erlenstraße (Friedhof)

- natur- und artenschutzrechtlich relevant (Streuobst / Heckenstrukturen)
- geringe Bebauungsdichte



Blickrichtung: Norden

Aufnahmedatum: 11.04.2018

Hinweis:  
Die Abbildung ist nicht maßstabegetreu.  
Perepektivenbedingte Verzerrungen und  
Generalisierungen der Flurstücksgrenzen sind möglich.  
Die exakte Lage einzelner Objekte ist dem Orthophoto  
zu entnehmen.

erstellt durch

sv|geosolutions

svGeosolutions GmbH  
Lisa-Meitner-Str. 2  
79100 Freiburg  
Tel. 0781/1518172  
info@svgeosolutions.de

8

# Blick in Richtung verlängerte Kaltenbergstraße (über Kuba)

- natur- und artenschutzrechtlich relevant (Streuobst / Heckenstrukturen)
- geringe Bebauungsdichte



Blickrichtung: Norden

Aufnahmedatum: 11.04.2018

Hinweis:  
Die Abbildung ist nicht maßstabgetreu.  
Perspektivenbedingte Verzerrungen und  
Generalisierungen der Fluretückagrenzen sind möglich.  
Die exakte Lage einzelner Objekte ist dem Orthophoto  
zu entnehmen.

erstellt durch

sv|geosolutions

svGeosolutions GmbH  
Lise-Meitner-Str. 2  
78100 Freiburg  
Tel. 0781/1518172  
info@svgeosolutions.de

10

# Blick in Richtung verlängerte Kaltenbergstraße

- höhere Bebauungsdichte
- unzulässige Nutzung (Pferdehaltung)



Blickrichtung: Norden

Aufnahmedatum: 11.04.2018

Hinweis:  
Die Abbildung ist nicht maßstabegetreu.  
Perspektivenbedingte Verzerrungen und  
Generalisierungen der Flurstücksgrenzen sind möglich.  
Die exakte Lage einzelner Objekte ist dem Orthophoto  
zu entnehmen.

erstellt durch

sv|geosolutions

svGeosolutions GmbH  
Lise-Meitner-Str. 2  
78100 Freiburg  
Tel. 0781/1518172  
info@svgeosolutions.de

4

# Blick in Richtung verlängerte Kaltenbergstraße / Berghausen

- Aufwertungspotential (Ökokonto)
- am Weg entlang geringe Bebauungsdichte



Blickrichtung: Norden

Aufnahmedatum: 11.04.2018

Hinweis:  
Die Abbildung ist nicht maßstabgetreu.  
Perspektivenbedingte Verzerrungen und  
Generalisierungen der Flurstücksgrenzen sind möglich.  
Die exakte Lage einzelner Objekte ist dem Orthophoto  
zu entnehmen.

erstellt durch

sv|geosolutions

svGeosolutions GmbH  
Lise-Meitner-Str. 2  
79100 Freiburg  
Tel. 0781/1518172  
info@svgeosolutions.de

8

# Blick in Richtung verlängerte Kaltenbergstraße

- höhere Bebauungsdichte
- Bebauung über die Festsetzung des BP hinaus



Blickrichtung: Osten

Aufnahmedatum: 11.04.2018

Hinweis:  
Die Abbildung ist nicht maßstabgetreu.  
Perspektivenbedingte Verzerrungen und  
Generalisierungen der Flureückagrenzen sind möglich.  
Die exakte Lage einzelner Objekte ist dem Orthophoto  
zu entnehmen.

erstellt durch

sv|geosolutions

svGeosolutions GmbH  
Lies-Meitner-Str. 2  
78100 Freiburg  
Tel. 0761/1518172  
info@svgeosolutions.de

23

- **Weiterhin Gartenhausnutzung möglich**
- **Zerstückelung der intakten Landschaft soll vermieden werden**
- **Bezug zum LSG**
- **„Flächentausch“ => Handlungsfähigkeit**
- **Eventuell Nutzung im Rahmen des kommunalen Ökokontos möglich (Ausgleich)**