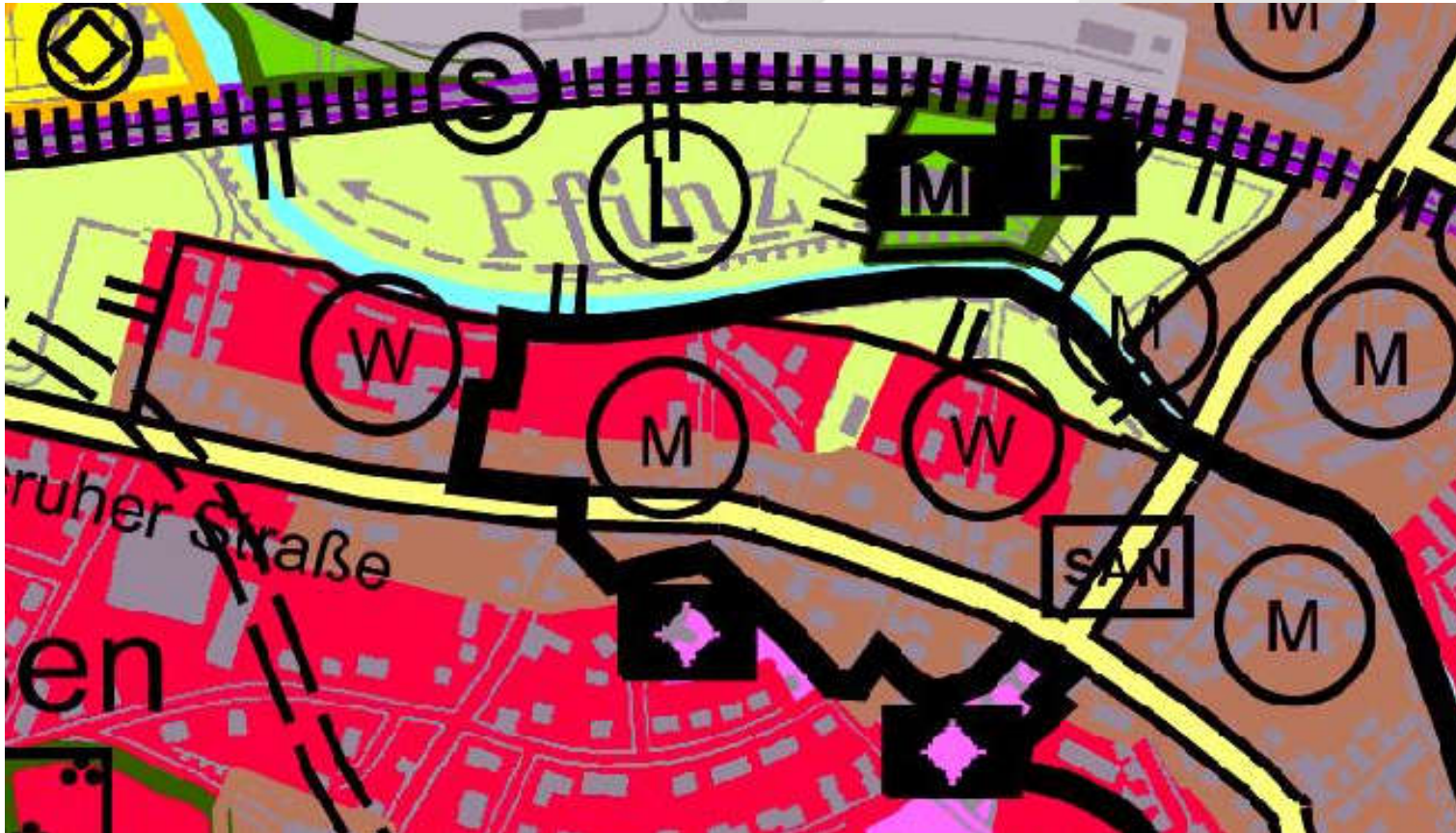




GEMEINDE PFINZTAL



Westliche Karlsruher Straße



Darstellung Flächennutzungsplan 2010: Plangebiet mit W (Wohnen) und M (gemischte Nutzung) definiert.

Westliche Karlsruher Straße

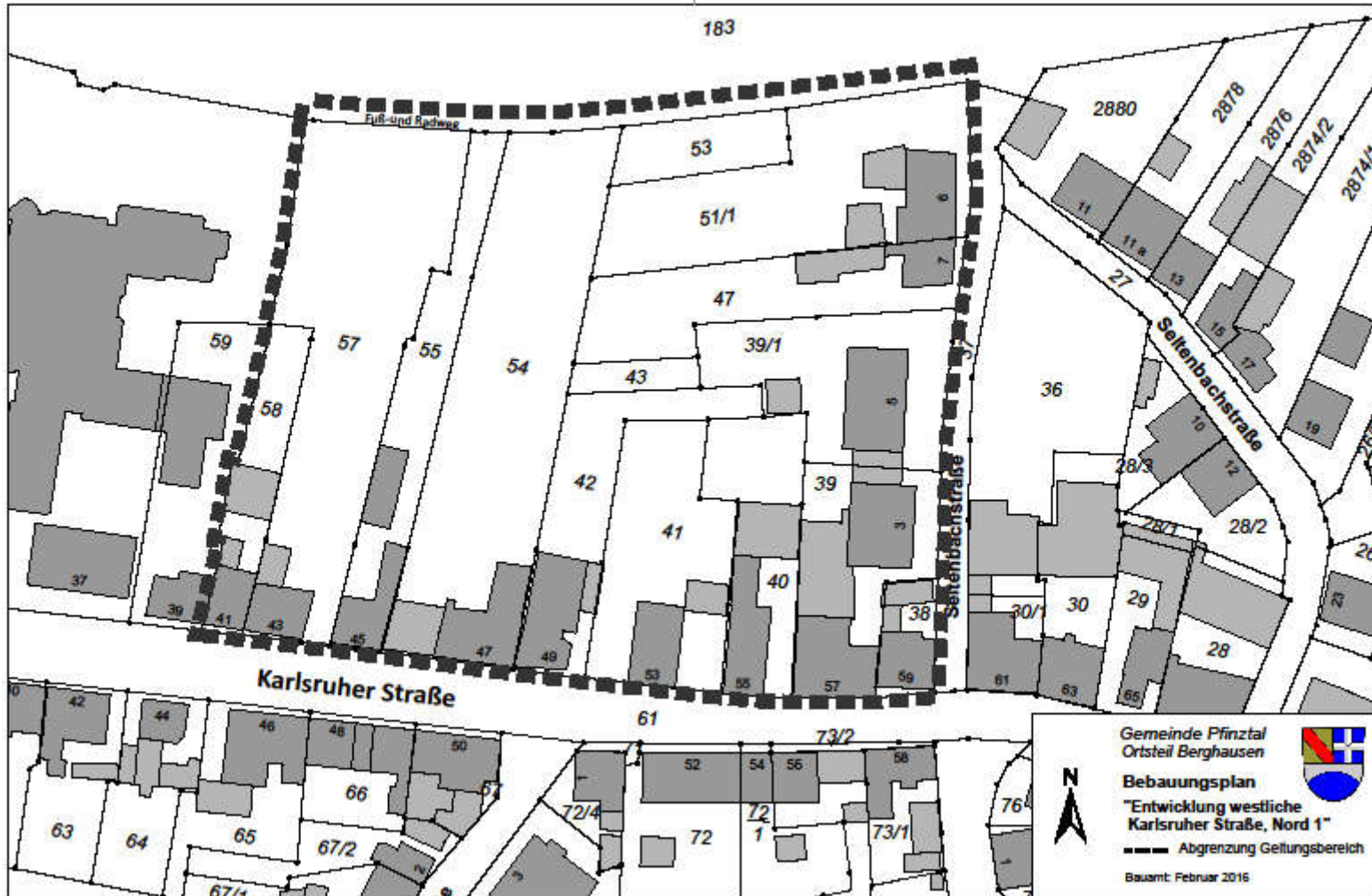


2015:

Links das Martinshaus

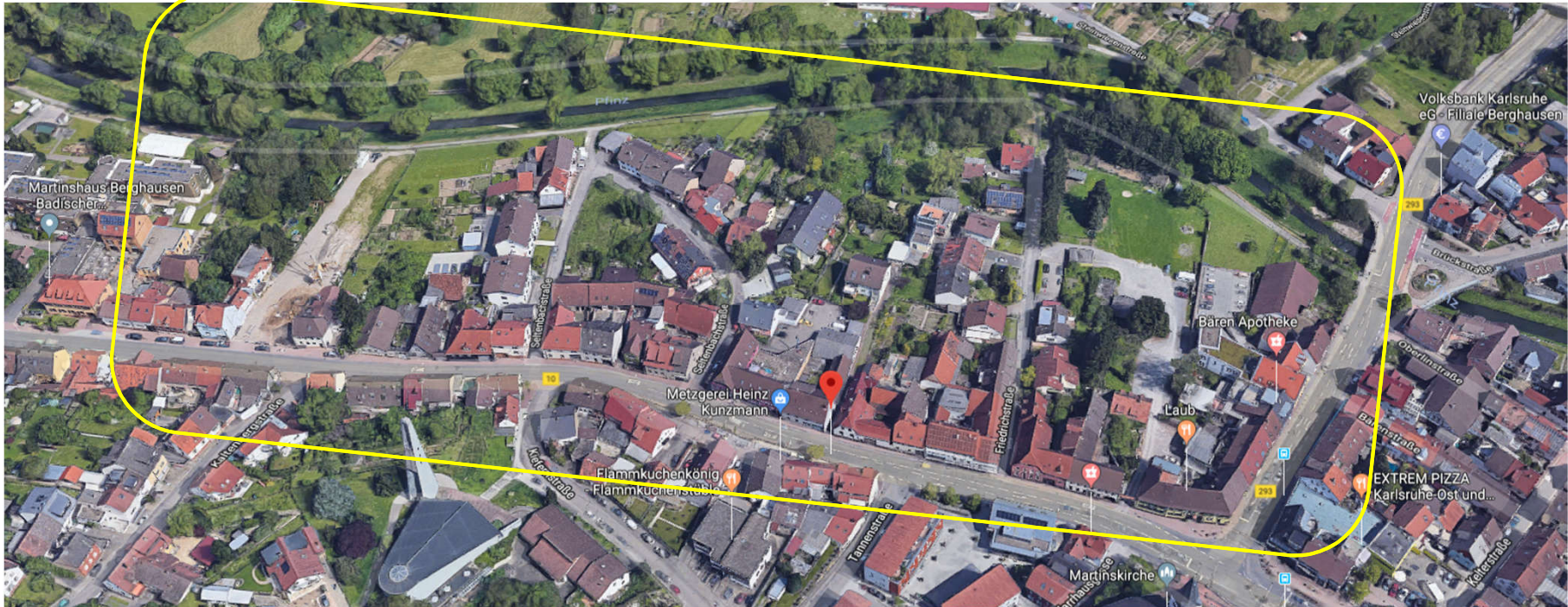
Rechts davon das bisherige Plangebiet mit bestehendem Aufstellungsbeschuß.

Westliche Karlsruher Straße



Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss 2016

Westliche Karlsruher Straße



Juni 2018:
Links das Martinshaus. Rechts davon beginnt das überarbeitete Plangebiet mit neuem Aufstellungsbeschluss

Westliche Karlsruher Straße

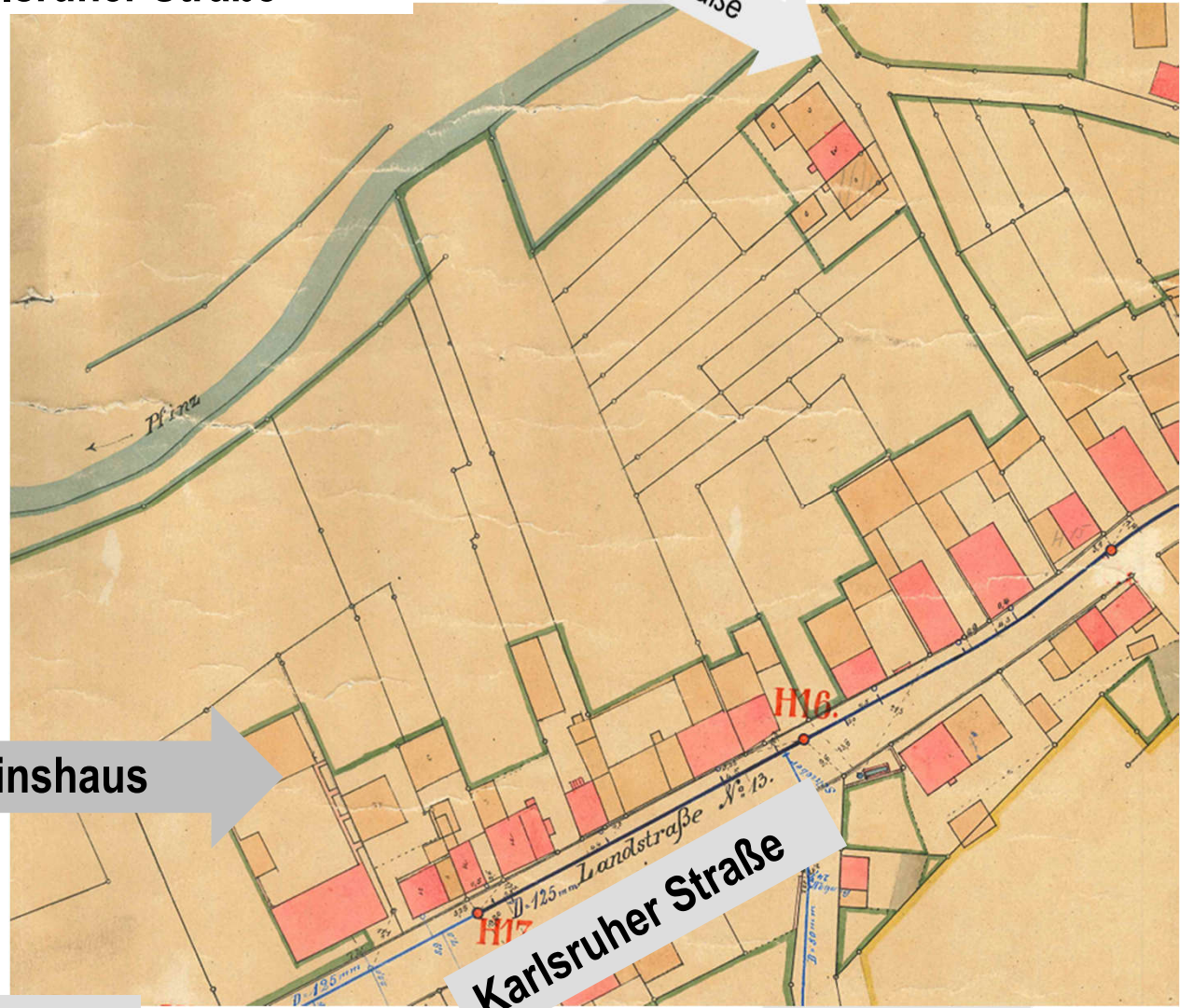
Planungsziele:

- **städtebaulich verträgliche Nachverdichtung steuern, wo sinnvoll**
- **Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung: WA & WB, Gebäudehöhen, Baufenster mit Baulinien und Baugrenzen,**
- **Vorgaben zur Gestaltung bei Um- und Neubaumaßnahmen mit örtlichen Bauvorschriften**
- **Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten für die Bereiche Zone B und C auf 2 WE je Gebäude**
- **Entwicklung Freiraumkonzept für das Pfinzufer**
- **Ökologisch Wertvoller Bestand erheben und bei der Planung berücksichtigen**

Aufstellungsbeschluss 2016



Westliche Karlsruher Straße



Seltenbachstraße

Martinshaus

Karlsruher Straße

Alter Ortsplan

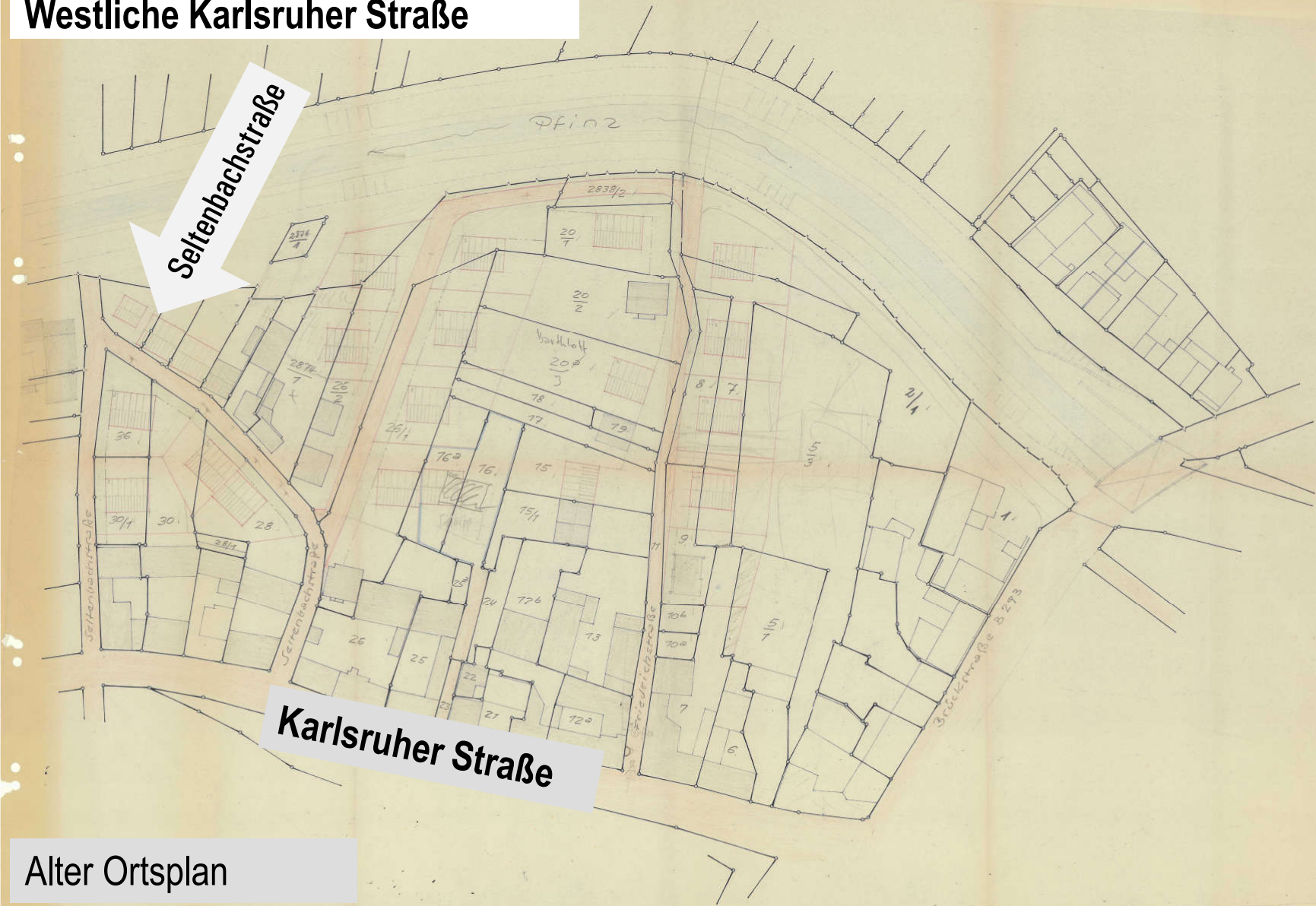


Westliche Karlsruher Straße

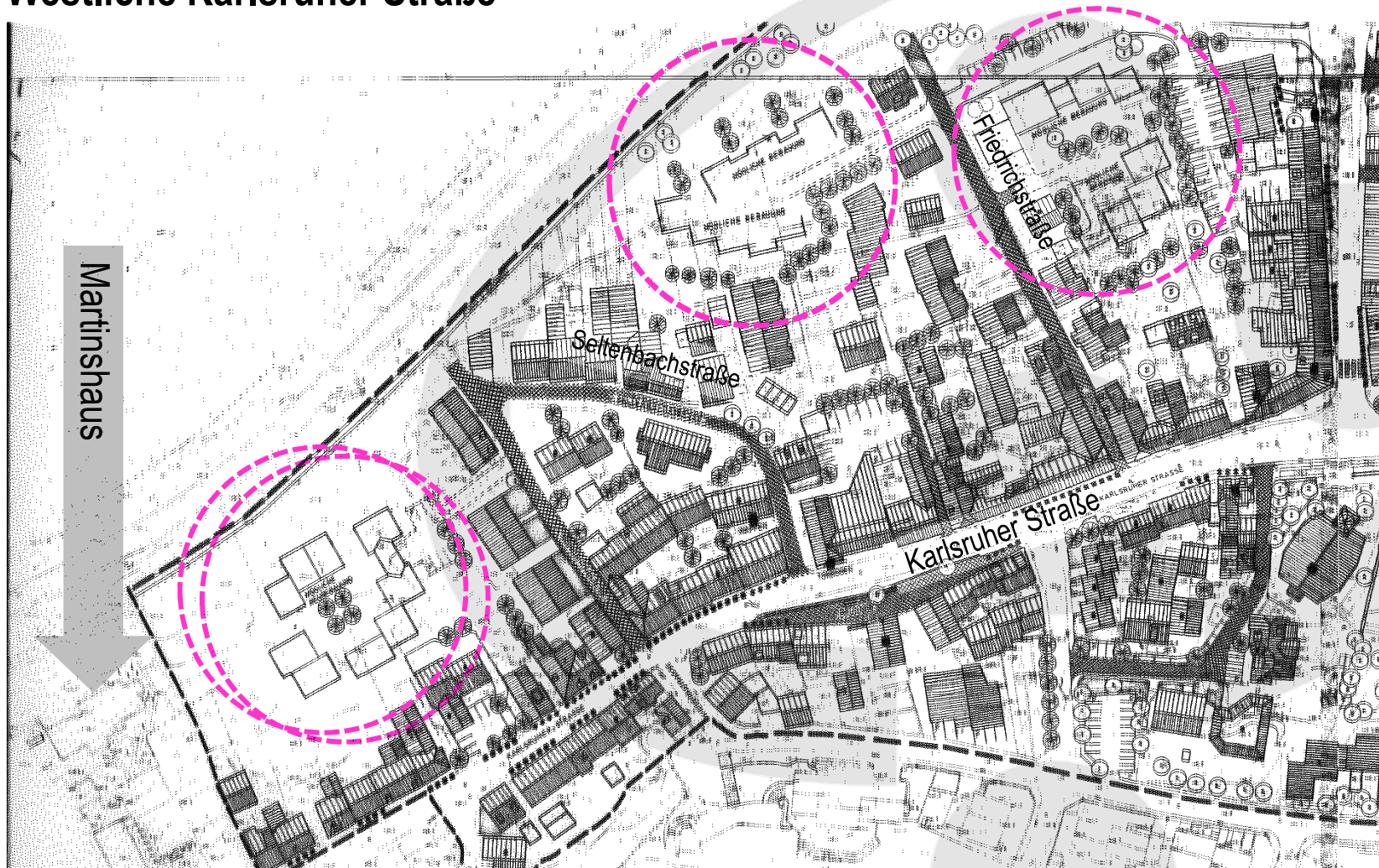
Seltenbachstraße

Karlsruher Straße

Alter Ortsplan

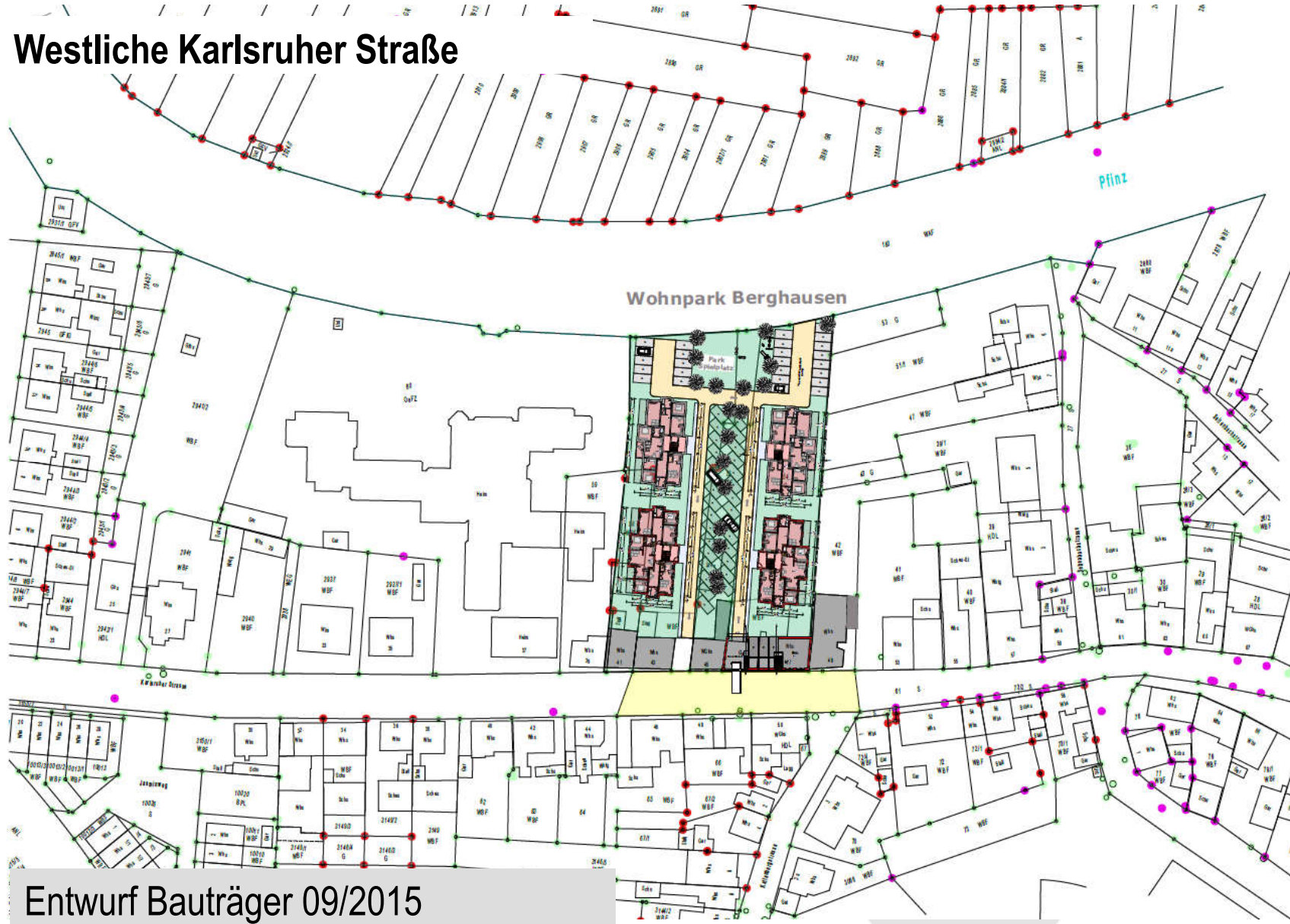


Westliche Karlsruher Straße



Ausschnitt aus der Dorfsanierungsplanung 1986 mit Darstellung einer möglichen Nachverdichtung

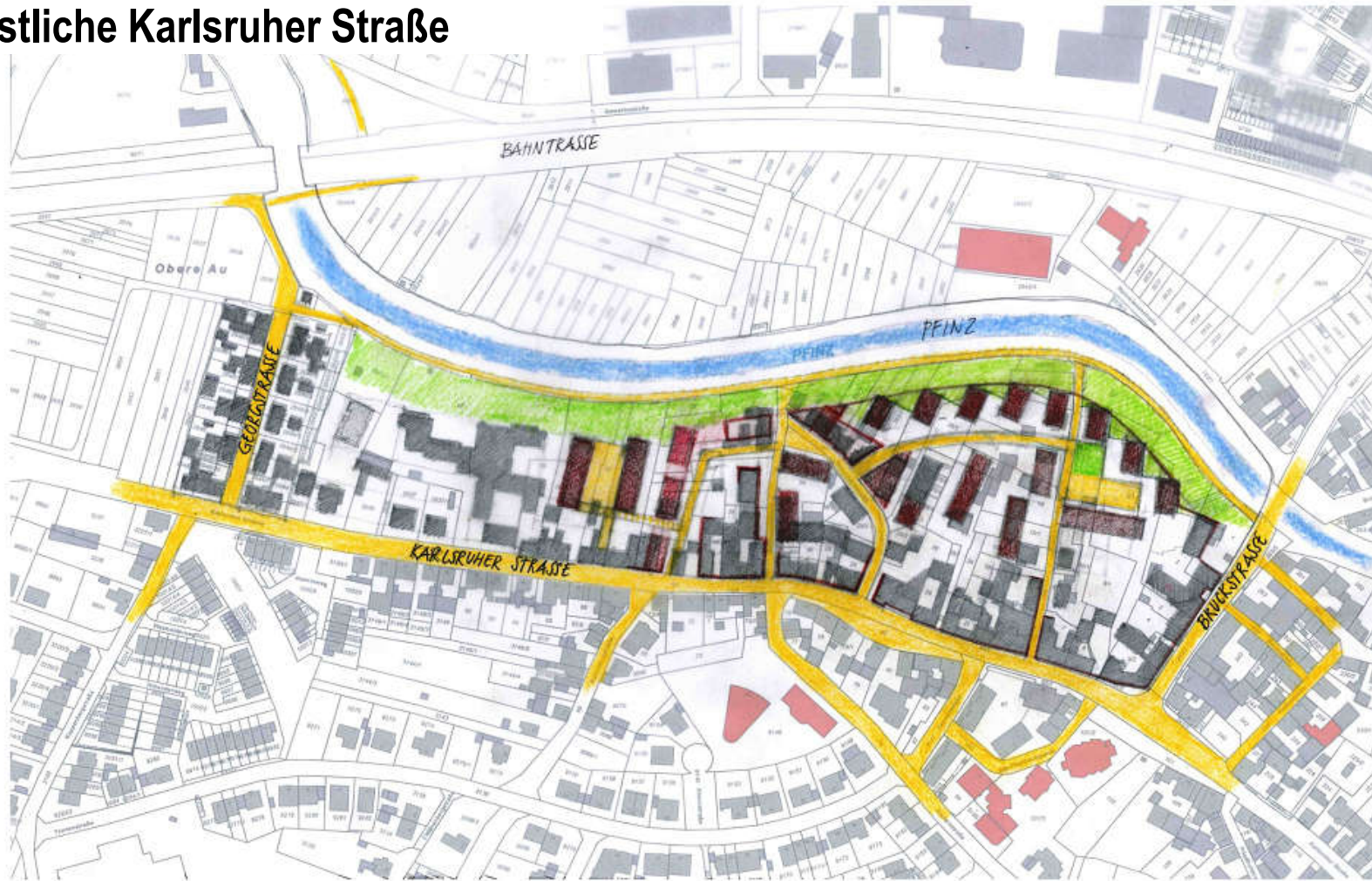
Westliche Karlsruher Straße



Entwurf Bauträger 09/2015



Westliche Karlsruher Straße



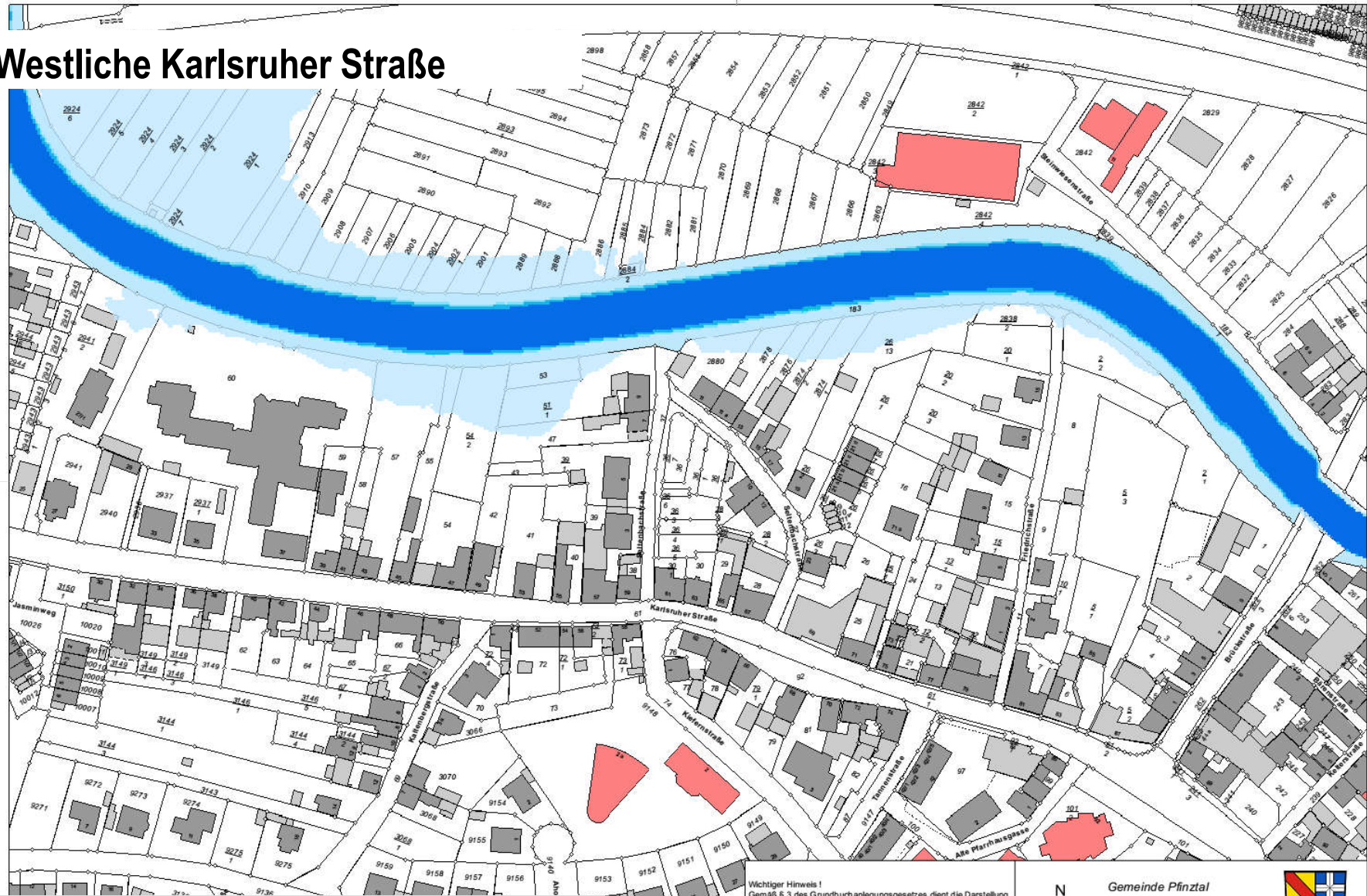
Gemeinde Pfinztal-OT Berghausen
Entwurf Masterplan
Zwischen Georgstraße und Brückstraße

Gemeinde Pfinztal Bauamt
Datum Februar 2016

Entwurf Bauamt 02/2016



Westliche Karlsruher Straße



Hochwassergefahrenkarte HQ Extrem

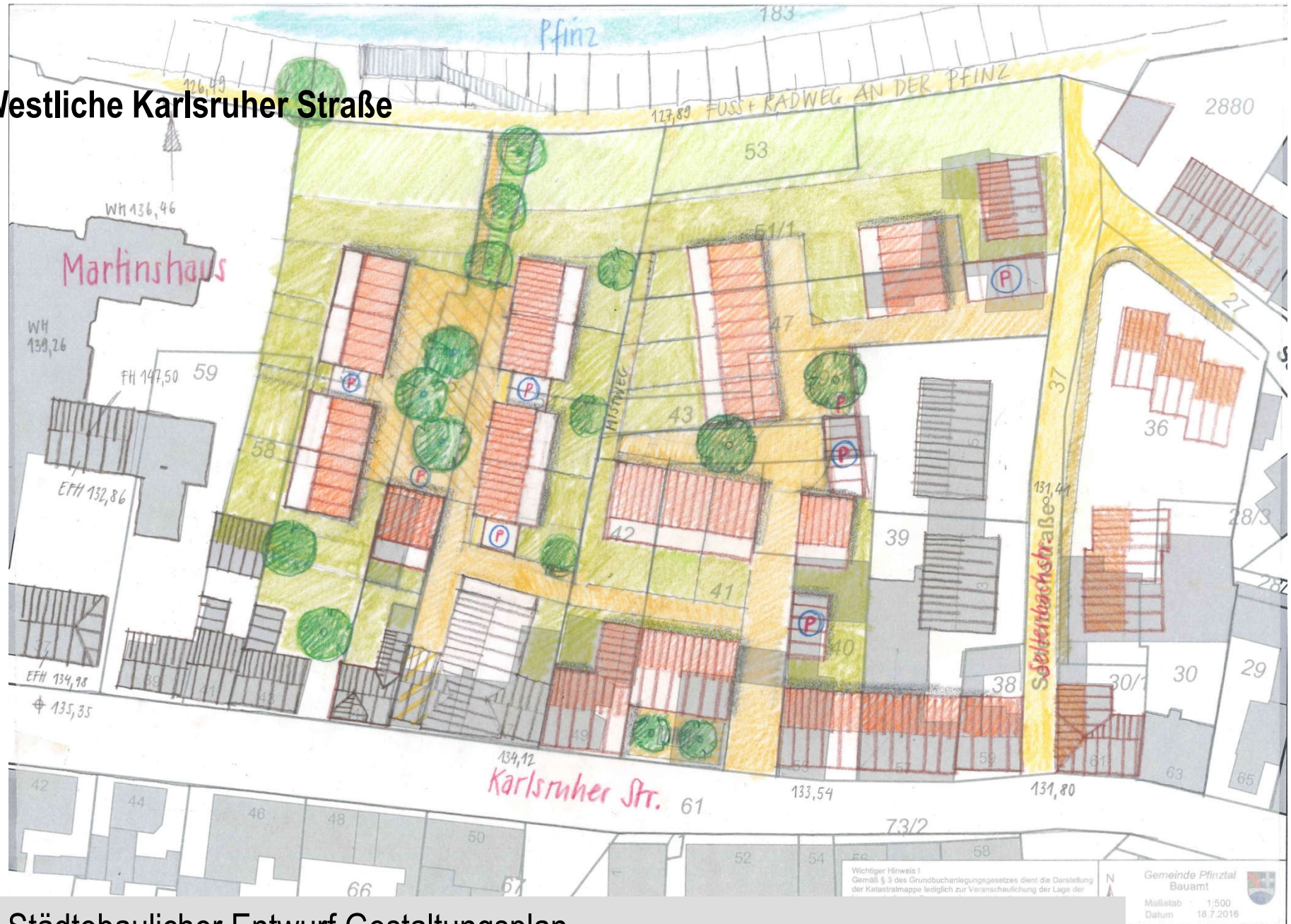
Wichtiger Hinweis!
Gemäß § 3 des Grundbuchanlegungsgesetzes dient die Darstellung der Katastralmappe lediglich zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften im Zusammenhang mit den Anrainergrundstücken. Die Gemeinde übernimmt keinerlei Haftung gegenüber der Datengenauigkeit und der Rechtssicherheit!



Gemeinde Pfinztal
Maßstab: 1:1.500
Datum: 03.07.2018
Bearbeiter: keller



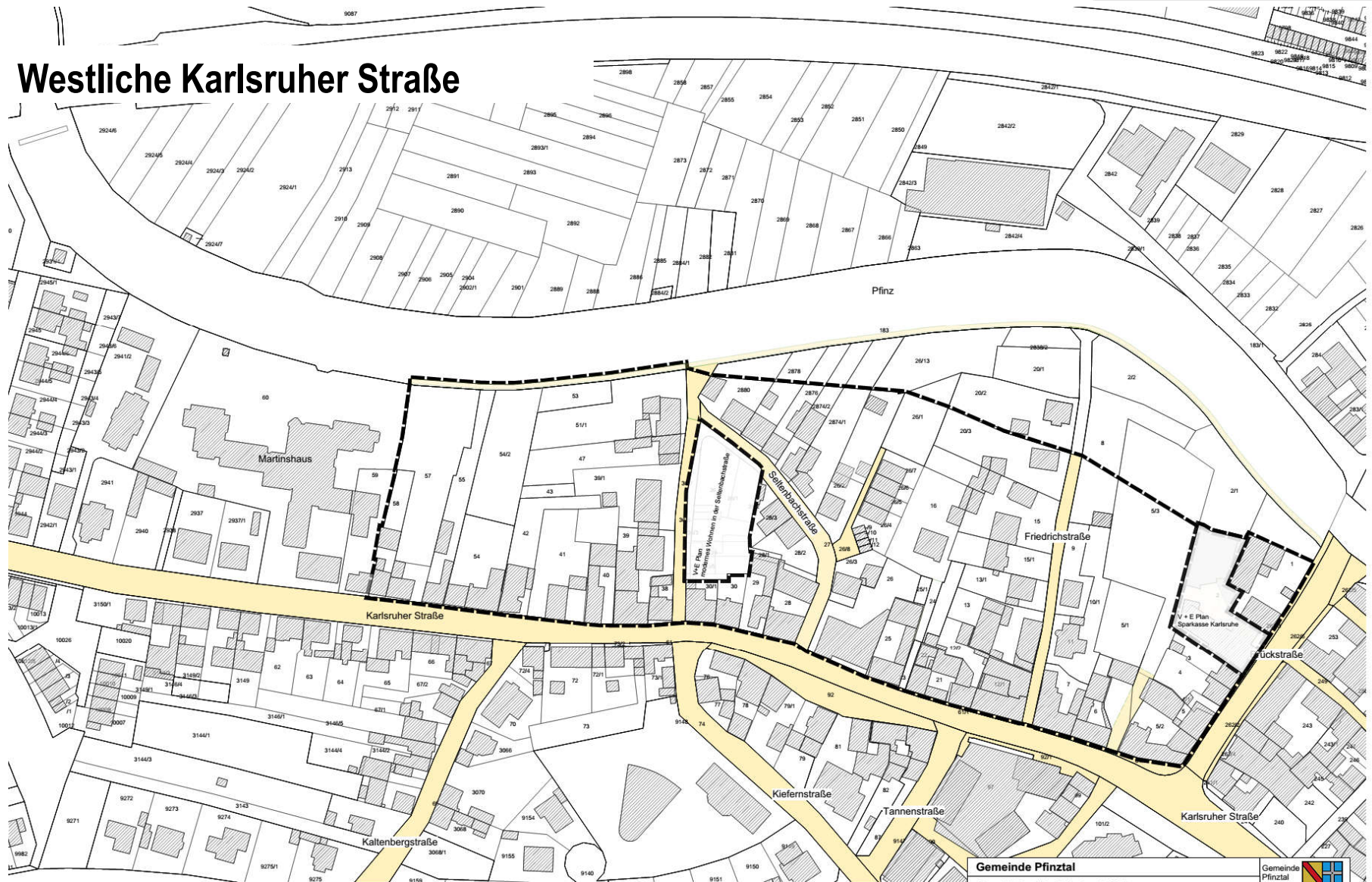
Westliche Karlsruher Straße



Städtebaulicher Entwurf Gestaltungsplan



Westliche Karlsruher Straße



Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss 2018

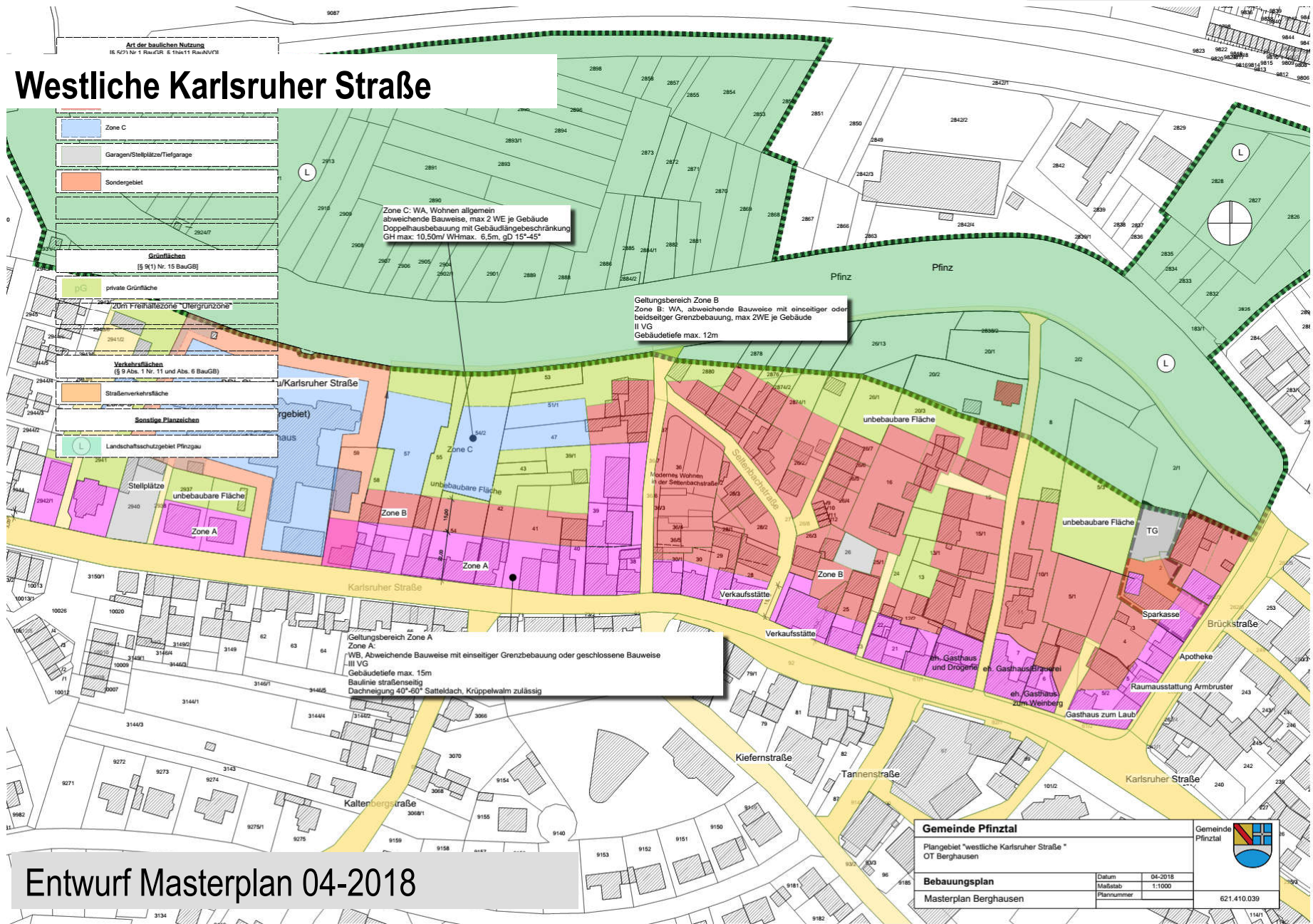
Straße



Gemeinde Pfnitzal			
Plangebiet "westliche Karlsruher Straße"			
OT Berghausen			
Bebauungsplan	Datum	04-2018	
	Maßstab	1:1000	
Grenze Geltungsbereich	Plannummer	621.410.039	



Westliche Karlsruher Straße

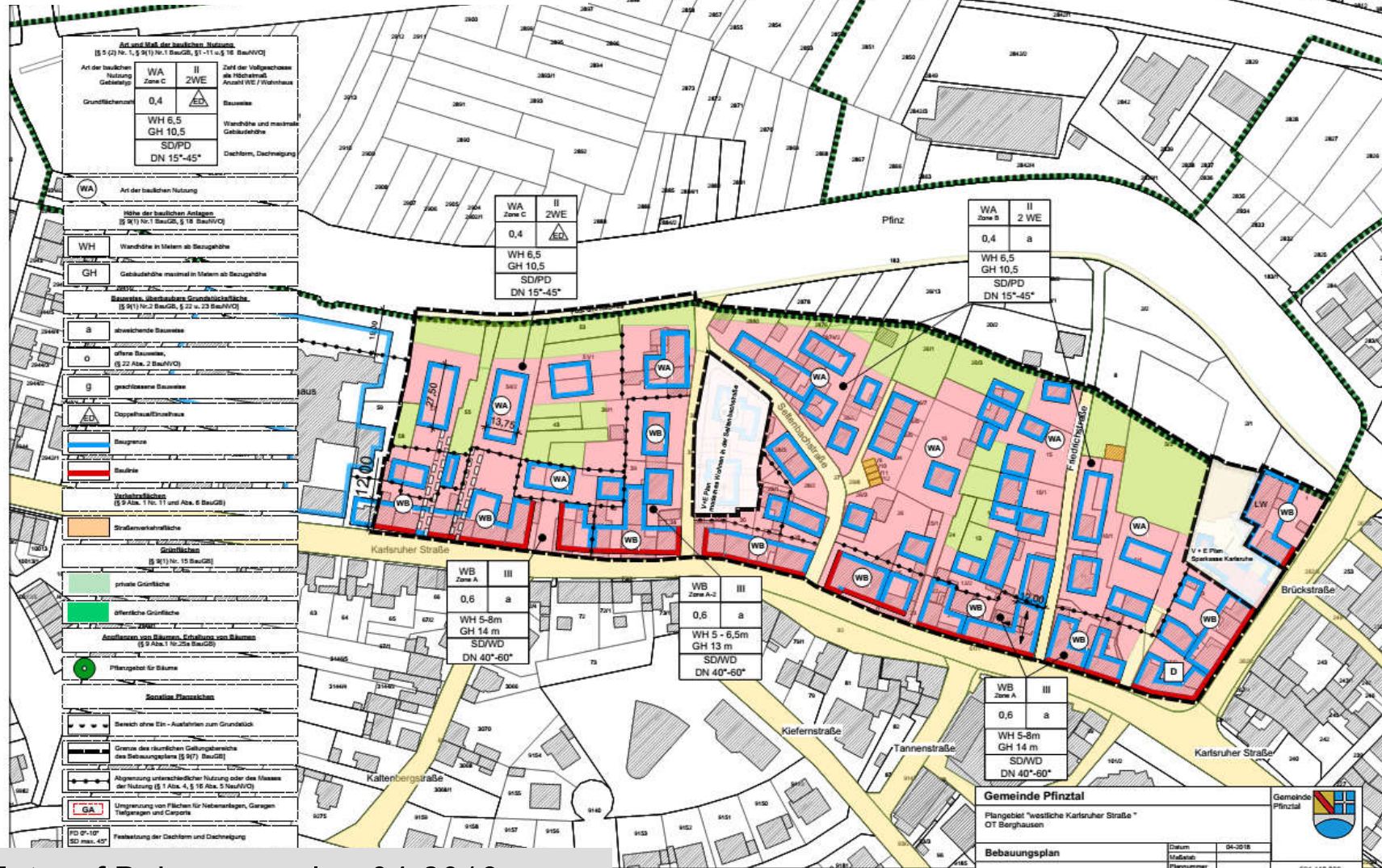


Entwurf Masterplan 04-2018

Gemeinde Pfingz		Gemeinde Pfingz	
Plangebiet "Westliche Karlsruher Straße"			
OT Berghausen			
Bebauungsplan	Datum	04-2018	
Masterplan Berghausen	Maßstab	1:1000	
	Plannummer	621.410.039	



Westliche Karlsruher Straße



Entwurf Bebauungsplan 04-2018

62 410 030 Bebauungsplan Maßstab: 1:1000

Gemeinde Pfinztal
 Plangebiet "westliche Karlsruher Straße"
 OT Berghausen
 Bebauungsplan
 Datum: 04-2018
 Maßstab:
 Plannummer: 62/14.10.039



Westliche Karlsruher Straße



Rückseite Karlsruher Straße 47 in der Erbauungsphase

Westliche Karlsruher Straße



Rückseite Karlsruher Straße

Westliche Karlsruher Straße



Foto Karlsruher Straße 49

Westliche Karlsruher Straße



Foto vom derzeitigen Zustand Karlsruher Straße 53 und 55

Westliche Karlsruher Straße



Foto vom Pfinzufferweg

Westliche Karlsruher Straße



Foto vom Pfinzuferweg

Westliche Karlsruher Straße „Martinshaus“



Foto vom Pfinzufferweg

Westliche Karlsruher Straße



Foto vom Pfinzufferweg

Westliche Karlsruher Straße



Karlsruher Straße 43 und 45, Baulücke 47, Brandwand von 49



Westliche Karlsruher Straße



Karlsruher Straße 51

Westliche Karlsruher Straße



Karlsruher Straße 59

Westliche Karlsruher Straße



Karlsruher Straße 61, 63, 65

Westliche Karlsruher Straße

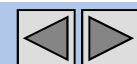


Karlsruher Straße 67, 69

Westliche Karlsruher Straße



Karlsruher Straße 71



Westliche Karlsruher Straße



Karlsruher Straße 79, 81, 83, 87

Westliche Karlsruher Straße



Brückstraße

Verfahrensablauf

Ausgangslage, die zum Aufstellungsbeschluss 02/2016 führten, waren die Pläne eines Investors, der 2015 ein Nachverdichtungsprojekt vorgestellt hatte, welches jedoch nicht die Zustimmung des Gemeinderats fand. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 2/2016 war der Auftrag verknüpft, für die bisher nicht überplante Fläche vom Martinshaus bis zur Seltenbachstraße ein städtebauliches Konzept zu entwickeln. Diese Konzepte wurden 07/2016 dem Ortschaftsrat vorgestellt. Darauf hin wurde für das Gesamtgebiet von Martinshaus bis Brückstraße eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, die der Gemeinde 10/2017 übergeben wurde. Ebenso wurde von einem beauftragten Vermessungsbüro eine Bestandsaufnahme durchgeführt, die Grundlage für die Bebauungsplanfestsetzungen ist.

Zwischenzeitlich wurde mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs auf Grundlage des ausgewählten städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachten begonnen. Dies führte auch zu einer Ausweitung des zu überplanenden Gebiets bis zur Brückstraße entsprechend dem Untersuchungsraum für die artenschutzrechtliche Untersuchung.

- Vorlage BA/GR Juni/Juli 2018



Weitere Arbeitsschritte

- Bestandsaufnahme für das zu überplanende Gebiet von Vermessungsingenieur
- Erstellung Grünordnungskonzept mit Landschaftsplaner für Uferbereich zur Pfinz
- Abgleich Artenschutz mit Bebauungsplankonzept
- Erstellung textliche Festsetzungen –Bauplanungsrecht und örtliche Bauvorschriften
- Evtl. Gutachten zum Immissionsschutz
- Fuß- und Radwegekonzeption

Dann erfolgt

- Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB.