

GEMEINDE PFINZTAL

Ortsteil Söllingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betreutes Wohnen Stammhaus Frommel“
(Hauptstraße 86) mit örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 23.01.2018

Vorhabenträger:

gebaka BAU GmbH
Redtenbacherstraße 9
76133 Karlsruhe
Tel. 0721 - 98250
hager@gebaka.de

Planverfasser:

Gerhardt.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am	23.02.2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am	27.10.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom	07.11.2016
		Bis	02.12.2016
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom	09.11.2016
		bis	16.12.2016
Entwurfsbeschluss		am	27.06.2017
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom	18.09.2017
		Bis	20.10.2017
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am	27.06.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am	31.08.2017
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom	11.09.2017
		bis	11.10.2017
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am	

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.0 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind ausschließlich zulässig:

2.1 Allgemein zulässige Nutzungen:

- Gebäude für betreutes Wohnen, jedoch keine Altenpflegeeinrichtungen
- Tageseinrichtungen für betreuungsbedürftige Personen
- Zugehörige Nebenanlagen innerhalb des festgesetzten Umfangs (Ziffer 5.3)

2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Nur im Teilbereich A (an der Hauptstraße), nur in untergeordnetem Umfang und nur, soweit der Hauptnutzung dienend:

- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3.1 Bezugshöhe BZH:

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhennull festgesetzt.

3.2 Wandhöhe WH bei Krüppelwalmdächern:

Bei Krüppelwalmdächern (Teilbereich A an der Hauptstraße) ist die Wandhöhe WH das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Im Krüppelwalmbereich darf die zulässige Wandhöhe entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) überschritten werden.

3.3 Wandhöhe WH bei Flachdächern:

Bei Flachdächern (Teilbereich B im Rückraum) ist die Wandhöhe WH das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika.

3.5 Die tatsächliche Wandhöhe darf bei Flachdächern auf max. 15% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen etc.) um maximal 1.00 m überschritten werden.

3.4 Firsthöhe FH:

Die Firsthöhe FH gilt nur für das Krüppelwalmdach und ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen werden gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt. Von der Baulinie im Teilbereich B auf Höhe des bestehenden Wirtschaftsgebäudes auf Flstk. Nr. 101 (siehe zeichnerischer Teil) darf um das Maß abgewichen werden, um welches das Wirtschaftsgebäude in das Vorhabengrundstück hineinragt (Überbau).

4.2 Bauweise

(Bauweise siehe zeichnerischer Teil)

4.3 Garagengeschosse und Kellerräume sind entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie gem. VEP mit einer Vegetationsschicht überdeckt werden (Terrassen, Wege, Einfriedungen sind zulässig).

4.4 Balkone (auch Rettungsbalkone) und Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefen von 1.50 m und einer Länge von max. 5.00 m überschreiten, sofern zwischen zwei Balkonen bzw. zwischen zwei Terrassen ein Mindestabstand von 2.50 m eingehalten wird.

5 Garagen bzw. Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

5.1 Ebenerdige Garagen bzw. Carports sind unzulässig.

5.2 Stellplätze sind nur im Garagengeschoss (siehe VEP) und innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

5.3 Nebenanlagen sind innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen ist nur 1 weitere Nebenanlage zulässig mit einer maximalen Grundfläche von 5.00 qm und einer maximalen Gebäudehöhe von 3.20 m, gemessen ab Oberkante umgebendes Gelände.

6.0 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eingengeräusch vorzusehen. Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

7.0 Grünordnung

7.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen und standortgerechten Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Im Geltungsbereich sind mind. 3 Laubbäume mit den Qualitätsmerkmalen Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm, 3x verpflanzte Ware zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten.

Geplante Hecken müssen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen bestehen.

Vorschlagliste: Hainbuche
Liguster
Ahorn
Buche
Esche

7.2 Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht überbaute Garagengeschosse und Kellerräume sind mit mind. 0.50 m Oberboden bzw. Substrat zu überdecken und als Vegetationsflächen oder gem. VEP zum Teil als wassergebundene Flächen anzulegen.

8.0 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

9.0 Zisternen zur Regenwassersammlung

Zur Regenwassersammlung ist eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von 1.00 cbm zu errichten.

10.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder) (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,70 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.0 Dächer und Dachdeckungen:

1.1 Hauptgebäude:

Teilbereich A (an der Hauptstraße):

Zulässig ist ein Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 45-50°

Teilbereich B (im Rückraum):

Zulässig sind nur extensiv begrünte Flachdächer

1.2 Nebengebäude und untergeordnete Bauteile:

Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile (auch Treppenhausüberdachungen gem. VEP) gelten keine Vorgaben zur Dachform.

1.3 Dachdeckung:

Metalldachdeckungen sind nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird. Es darf nur beschichtetes, blendfreies Material verwendet werden.

2.0 Dachgaupen und Dacheinschnitte

2.1 Die Länge einzelner Dachgaupen darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. zwei Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen.

2.2 Der Abstand zwischen einzelnen Dachgaupen sowie deren Abstand zu Gebäudeaußenkanten muss jeweils mind. 1.25 m betragen.

2.3 Zwischen der Oberkante von Dachgaupen und dem First des Hauptdachs ist ein Abstand von mind. 1.00 m einzuhalten, gemessen in der Dachschräge.

2.4 Straßenseitige Dacheinschnitte sowie straßenseitige Dachflächenfenster sind im Teilbereich A unzulässig.

3.0 Notwendige Stellplätze

Je Wohneinheit sind 0,8 Stellplätze nachzuweisen.

Für Büro- und Verwaltungsflächen ist 1 Stellplatz je 30 qm nachzuweisen.

4.0 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen, sofern sie nicht über Garagengeschoßen bzw. Kellerräumen liegen und soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe in den Untergrund besteht oder technisch bzw. rechtlich nichts anderes geboten ist.

5.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Teilbereich A (an der Hauptstraße) und nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade innerhalb der Erdgeschosszone zulässig; einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 2.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

6.0 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat sich hinsichtlich Anmutung und Farbwahl am historischen Vorbild des Vorgängerbaus (Emil-Frommel-Haus) zu orientieren.

7.0 Örtliche Abstandsvorschriften

7.1 Tiefe der Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt allgemein 0,4 der Wandhöhe.

Entlang der im zeichnerischen Teil festgelegten Baulinien ist eine Grenzbebauung ohne Abstandsflächen in den festgesetzten Höhen zulässig.

Für die Tiefgaragen- und Kellerebene sind zu den öffentlichen Grundstücken Flst.Nrn. 99/1 und 109/1 ausnahmsweise geringere Abstandsflächen zulässig, soweit diese Gebäudeteile die in § 6 Abs. 1 Ziffer 1 LBO genannte maximale Wandhöhe von 1 m überschreiten.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet liegt im Bereich des historischen Ortsetters Söllingens (Prüffall auf KD nach § 2). Mit archäologischen Befunden aus den früheren Siedlungsphasen des Ortes (KD nach § 2DSchG) ist zu rechnen. Für Bauvorhaben in diesem Bereich ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung notwendig. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden Sie unter:

(<http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>)

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und - abgesehen von Bauprojekten für den Eigenbedarf - durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Damminger (folke.damminger@rps.bwl.de).

Die geforderte Prospektion zur Klärung der Befundsituation wurde am 04.07.2017 durchgeführt. Der Aushub wurde seitens des LAD fachlich betreut. Der Prospektionsbericht vom 06.11.2017 beschreibt drei Sondageschnitte, aufgrund derer sich seitens der Archäologischen Denkmalpflege kein weiterer Handlungsbedarf ergibt. Der gesamte Bereich ist durch die Arbeiten einer früher dort ansässigen Ziegelei stark modern überformt und verändert.

2 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Artenschutz

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

4 **Hinweise der Netze-Gesellschaft Südwest mbH / Erdgas Südwest GmbH**

Im Bereich der bestehenden Straßen (Hauptstraße) und Wege, sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm] sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH, Technischer Service KSNN, Siemensstr. 9. 76275 Ettlingen rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegen über Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Die Gemeinde Pfinztal ist bestrebt, die städtebauliche Innenentwicklung der Ortslagen zu fördern. Mit dieser Zielsetzung soll eine Baulücke in zentraler Lage des Ortsteils Söllingen an der Hauptstraße 86 geschlossen werden. Hierzu liegt ein Baukonzept der gebaka BAU GmbH, Redtenbacherstraße 9, 76133 Karlsruhe vor, welches die Errichtung von vier baulich miteinander verbundenen Hauptgebäuden für betreutes Wohnen vorsieht.

Das Vorhaben steht hinsichtlich der geplanten Nutzung und in Bezug auf die städtebauliche Konzeption in Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen. Allerdings liegt das Plangebiet weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, noch ist das Projekt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf Grundlage des § 34 BauGB (Einfügung) genehmigungsfähig. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund des vorliegenden Projekts bietet sich ein vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB) gem. § 12 BauGB an. Die Projektpläne (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) werden dem VbB als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zugeordnet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (siehe auch Ziffer 5), allerdings mit einem Vor-Verfahren gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange).

Ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Grundstückseigentümer und Vorhabenträger - der gebaka - gestellt worden. Die Gemeinde Pfinztal kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag.

2 Lage des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten

Das ca. 2.330 qm große Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 101/1 (Hauptstraße 86). Die Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen. Der Geltungsbereich wird im Norden von der Hauptstraße begrenzt, im Osten von dem Flurstück Nr. 101 sowie 100/1 und im Westen von den Flurstücken 101/3, 102 bis 106, sowie 106/1 und 109/1, die mit Hofeinfahrten und Wirtschaftsgebäuden in Grenzbebauung an das Vorhabengrundstück anschließen. Der umgebende Bestand ist überwiegend von zweigeschossigen Gebäude mit Satteldach gekennzeichnet.

Im Süden und Südwesten grenzt das Plangebiet an das gemeindeeigene Grundstück der Grundschule. Südlich des Vorhabens liegt die Turn- und Schwimmhalle. Zwischen Turn- und Schwimmhalle und Vorhabengrundstück verläuft eine ca. 2.00 m breite Wegeparzelle. Diese Wegeverbindung bleibt erhalten.

Das Vorhabengrundstück steigt topografisch in südliche Richtung; der Höhenunterschied zwischen Hauptstraße und südlicher Grundstücksgrenze beträgt ca. 3.00 m. Das Areal ist, abgesehen von Gebäuderesten der Vorgängerbebauung, unbebaut und weist in nur geringfügigem Umfang Gehölzbestände auf.

3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe wird das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufge-

stellt wird (siehe Ziffer 5), muss der FNP nicht parallel geändert werden und ist lediglich zu berichtigen.

4 Vorhaben

Auf dem Areal Hauptstraße 86 stand das seit 1999 unbewohnte und mittlerweile abgebrochene Stammhaus der Familie Frommel, ein zweigeschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach. Die Neubaukonzeption sieht die Errichtung von vier dreigeschossigen (2 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoß als Nicht-Vollgeschoss), baulich miteinander verbundenen Wohngebäuden vor (Bruttogeschoßfläche Wohnen ca. 3.220 qm). Geplant sind 28 selbständige Wohneinheiten für betreutes Wohnen, eine Wohngemeinschaft mit 8 Zimmern und eine Tageseinrichtung über einem Garagen- und Kellergeschoss. Das Garagen- und Kellergeschoss wird - unter Nutzung der örtlichen Topografie – im rückwärtigen Grundstücksbereich baulich nicht in Erscheinung treten (vergleichbar einer Tiefgarage).

Die Gestaltung des straßenseitigen Neubaus orientiert sich am historischen Erscheinungsbild des ehemaligen Emil-Frommel-Hauses. Hinter dem Neubau an der Hauptstraße entsteht ein Hof als Kommunikationsbereich für die Bewohner und zur Anlieferung. Frei- und Grünflächen befinden sich insbesondere im südlichen Grundstücksbereich, aber auch auf der West- und Ostseite des Vorhabens. Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt mit einem Zaun sowie Sträuchern und Hecken. Der Baumbestand wird nach Möglichkeit erhalten.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Solche Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs.2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Hauptstraße erschlossen. Entlang der Grundstücksgrenze zu dem östlich angrenzenden Nachbarflurstück Nr. 101 erfolgt der Zugang zu den Wohngebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksflächen und die Zufahrt zum geplanten Garagengeschoss. Neben der Zufahrt zum Garagengeschoss werden zwei Kurzzeitparkplätze angeordnet, ansonsten werden weitere 26 Stellplätze im Garagengeschoss nachgewiesen. Fahrradstellplätze werden in ausreichender Zahl vorgesehen. Die Erschließung des Flurstücks 101/1 erfolgt auch über den Fußweg Flurstücks Nummer 99/1. In einem Entfernungsradius von ca. 300 m befinden sich die Haltestelle der Stadtbahn bzw. Regionalbahnlinie am Bahnhof.

7 Ver- und Entsorgung

Die Gebäude werden an die in der Hauptstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Zur Energieversorgung wird ein Blockheizkraftwerk in den Heizungsraum des Gebäudes im Teilbereich A integriert.

8 Artenschutz

Zu Klärung artenschutzrechtlicher Belange ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet worden (Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, 30.06.2016). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Artenschutzrelevante Strukturen im Planungsgebiet sind der alte Baumbestand und ein kleiner Schuppen für Vögel und Fledermäuse, eine Stützmauer für Reptilien sowie das Vorkommen von Stumpfbältrigem Ampfer für den Großen Feuerfalter. Insgesamt sind die Strukturen von unterdurchschnittlicher Qualität. Die Begehung ergab keine Hinweise auf eine Nutzung des Schuppens durch Vögel oder Fledermäuse. Vorkommen von Großem Feuerfalter, Zaun- oder Mauereidechse konnten nicht festgestellt werden. Für Amphibien bietet das Gebiet keine geeigneten Habitatstrukturen. Aufgrund der Lage innerhalb des Ortes mit konstanter Beleuchtung und Geräuschkulisse wird nicht von einer Störung europäischer Vogelarten durch Bau und Betrieb der Wohnanlage ausgegangen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht von der Erfüllung eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG auszugehen, sofern die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit eventuell betroffener Vogelarten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgt.

9 Altlasten und Kampfmittel

Zur Untersuchung evtl. vorhandener Altlasten ist eine geotechnisches Gutachten erarbeitet worden (Consulting & Ing. Büro Andreas Seidler, Karlsruhe, 15.02.2016). Es wurden keine Altlasten festgestellt. Aus einer Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart (08.03.2016) haben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Planungsgebietes ergeben; weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10 Immissionsschutz / Emissionsschutz

Zur Klärung der schallschutztechnischen Belange (Lage des Vorhabens an einer stark befahrenen Bundesstraße und Nähe zur Schwimmsporthalle) wurden ein schalltechnisches Gutachten (NeckarIngenieure, Freiberg am Neckar, September 2016), sowie zwei ergänzende Aussagen (NeckarIngenieure, Freiberg am Neckar, Februar 2017) und (Grigo und Schimmel, Pforzheim, Februar 2017) erstellt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Für das für Wohnbebauung vorgesehene Grundstück an der Hauptstraße 86 in 76327 Pfinztal OT Söllingen wurde der Außenlärmpegel rechnerisch bestimmt. Bei entsprechender bauakustischer Gestaltung des Gebäudes entsteht zwischen den Lärmverursachern (Schule, Straßen) und den zukünftigen Nutzern des Grundstücks eine bezüglich der Schallimmissionen immissionsrechtlich sichere Situation, ohne dass den Betreibern der Lärmquellen durch die geplante Bebauung immissionsrechtliche Nachteile entstehen können. Zum Schutz vor den Lärmimmissionen im Innenraum wurden Empfehlungen zur Ausführung des Gebäudes gegeben, mit denen aus schalltechnischer Sicht gute Wohnqualität erreicht werden kann. Aus Sicht des Unterzeichners spricht daher nichts gegen eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Hauptstraße 86 in 76327 Pfinztal OT Söllingen, wenn die im Gutachten getroffenen Vorschläge berücksichtigt werden.

Obwohl die LAI vorliegend nicht maßgeblich ist, hat der Vorhabenträger im Dezember 2017 ergänzend ein Schallgutachten vorgelegt, welches den Freizeitlärm berücksichtigt (grigo + schimmel ingenieure, Pforzheim). Danach spricht laut Gutachter bezüglich der Freizeitlärmsituation nichts gegen eine Wohnbebauung auf dem Baugrundstück.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

11.2 Art der baulichen Nutzung

In einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Wahl einer Gebietsart nach BauNVO nicht erforderlich. Die Zulässigkeit des Vorhabens gilt in einem Rahmen, der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan und den unter Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen definierten Umfang an Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen bestimmt wird.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind demnach ausschließlich zulässig:

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Gebäude für betreutes Wohnen, jedoch keine Altenpflegeeinrichtungen
- Tageseinrichtungen für betreuungsbedürftige Personen
- Zugehörige Nebenanlagen innerhalb des festgesetzten Umfangs (Ziffer 5.3)

Altenpflegeeinrichtungen sind nach dem Konzept der Gemeinde an anderer Stelle in der Ortslage bevorzugt anzusiedeln und deshalb im Vorhaben an der Hauptstraße 86 ausgeschlossen. Der für Nebenanlagen zulässige Umfang wird unter Ziffer 5.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen definiert.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

Die o.a. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur im Teilbereich A (Gebäude direkt an der Hauptstraße) und nur insoweit zulässig, als sie der Hauptnutzung dienen. Gegenüber der Wohnnutzung (Hauptnutzung) dürfen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur einen flächenmäßig untergeordneten Umfang (unter 50% der Fläche) erreichen.

Der aktuelle Vorhaben- und Erschließungsplan VEP sieht keine der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor. Gemäß den allgemeinen Zulässigkeitsvoraussetzungen (Ziffer 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen) werden die Ausnahmen insofern erst dann zulässig, wenn der VEP geändert wird, was nur im Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und Gemeinde erfolgen kann.

11.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen (WH / FH) sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ und Geschoßflächenzahl GFZ. Bei GRZ und GFZ handelt es sich um Höchstwerte, die durch überbaubare Flächen begrenzt werden können.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Die Wandhöhe WH gilt für die beiden gem. Ziffer 1 der örtlichen Bauvorschriften zulässigen Dacharten Krüppelwalmdach und Flachdach. Bei Krüppelwalmdächern (festgesetzt im Teilbereich A an der Hauptstraße) ist die Wandhöhe WH das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Um die erwünschte Dachform des historisch nachempfundenen Krüppelwalmdachs zu realisieren, darf die zulässige Wandhöhe entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) im Krüppelwalmbereich überschritten werden.

Bei Flachdächern (Teilbereich B im Rückraum) ist die Wandhöhe das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss (bei Flachdächern ohne Attika) bzw. der Oberkante Flachdachattika. Zur Gewährleistung funktionaler Anforderungen darf die tatsächliche Wandhöhe bei Flachdächern auf max. 15% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen etc.) um maximal 1.00 m überschritten werden.

Die Firsthöhe FH gilt nur für Krüppelwalmdächer (nicht für Flachdächer) und ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Zur Gewährleistung der Umsetzbarkeit des Vorhabens werden die für das Vorhaben erforderlichen Dichtewerte in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Gebietsart nach BauNVO fest, das konkrete Vorhaben sieht jedoch betreute Wohnnutzung vor. Allerdings sind gem. Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen über das Wohnen hinaus in untergeordnetem Umfang grundsätzlich auch weitere Nutzungen zulässig (Nutzungsmix). Bei dem Umfeld des Plangebiets handelt es sich hinsichtlich seiner städtebaulichen und nutzungsmäßigen Struktur um ein Mischgebiet, was auch im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt ist. Insofern ist der Ansatz der Mischgebiets-Dichtewerte der BauNVO angebracht.

Die gem. Baunutzungsverordnung BauNVO für Mischgebiete maximal zulässigen Dichtewerte betragen GRZ = 0.6 und GFZ = 1.6. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen solcher Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können davon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Im vorliegenden Fall sind folgende Werte ermittelt worden:

GRZ 1 = 0.61

GRZ 2 = 0.79 (inklusive 50%-Überschreitung durch Anlagen § 19 (4) BauNVO)

GFZ = 1.02 (ohne Garagen- / Kellergeschoss, welches kein Vollgeschoss ist)

Die für Mischgebiete max. vorgegebenen Dichtewerte werden - abgesehen von der geringfügigen Überschreitung der GRZ (0.61 statt 0.6) - eingehalten. Folgende städtebauliche Gründe rechtfertigen diese Überschreitung:

Das Konzept des Vorhabens reagiert mit der Festsetzung der Baulinien im Teilbereich A auf die umgebenden städtebaulichen Rahmenbedingungen, die eine beidseitige Grenzbebauung

entlang der Hauptstraße erfordert (ortstypisch geschlossene Bauweise entlang der gesamten Hauptstraße mit Berücksichtigung der Verkehrssicherheit, gleichzeitig Schallschutz für die Rückgebäude). Auch ist ein baulicher Anschluss im Teilbereich B an das auf der östlichen Nachbarparzelle Flst. Nr. 101 befindliche Wirtschaftsgebäude herzustellen, weshalb hier ebenfalls eine Baulinie festgesetzt ist.

Der Überbauungsgrad wird auch durch das außerhalb der überbaubaren Flächen mit einer Vegetationsschicht übergrünte Garagengeschoss verursacht. Ein oberirdischer Nachweis der Stellplätze wäre aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts nicht möglich und hätte gegenüber der geplanten überdeckten Parkierung versiegelte Geländeoberflächen und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Mikroklima, Schallentwicklung und Ortsbild zur Folge. Die überdeckte Parkierung stellt zwar auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen dar; die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Übergrünung hat allerdings positive Auswirkungen auf Mikroklima, Schallschutz und Ortsbild. Zudem werden die Flachdachflächen begrünt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insofern nicht beeinträchtigt, sondern positiv beeinflusst; nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Deshalb ist der Umfang der geplanten Grundstücksüberbauung zulässig und akzeptabel.

Das Vorhabengrundstück ist auch aus Gründen des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) angemessen dicht zu überbauen. Mit der Umsetzung des Projekts bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung gewährleistet (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB). Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) werden berücksichtigt. Die sozialen Bedürfnisse, insbesondere der Seniorenschaft werden berücksichtigt (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB). Das Vorhaben dient der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile sowie dem Erhalt und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB). Nicht zuletzt werden die städtebauliche Bedeutung und die Gestaltung des Ortsbildes berücksichtigt (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB). Vor diesem Hintergrund ist die - gemessen an den Mischgebiets-Dichtewerten - geringfügig erhöhte GRZ akzeptabel, zumal der Vorhaben- und Erschließungsplan auch die geplante Grün- und Freiflächenstruktur, mit der das höhere Maß der baulichen Nutzung auszugleichen ist, verbindlich darstellt.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer Bauweise wird mit Blick auf die präzisen Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans für entbehrlich erachtet. Überbaubare Grundstücksflächen werden gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt. Die straßenbegleitende Fassade reagiert mit der Festsetzung der Baulinien auf die umgebenden ortstypische Situation, die eine beidseitige Grenzbebauung entlang der Hauptstraße erfordert. Eine zweite Baulinie „Baulinie EG“ sichert den Rücksprung des Gebäudes im Erdgeschoss, um die Verkehrssicherheit zu sichern.

In einem Abschnitt im Teilbereich B auf der Ostseite des Vorhabens ragt ein auf dem Nachbar-Flurstück Nr. 101 vorhandenes Wirtschaftsgebäude in das Vorhabengrundstück hinein (Überbau). Als Reaktion auf diese örtliche Besonderheit darf von der betreffenden Baulinie um das überbaute Maß abgewichen werden.

Das Vorhaben sieht - unter Nutzung der Richtung Süden um ca. 1 Geschoß ansteigenden Topografie - ein Garagengeschoss mit Kellerräumen vor. Die außerhalb der überbaubaren Flächen befindlichen Garagengeschoss- und Kellerraum-Flächen werden gem. Darstellung im

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit einer Vegetationsschicht überdeckt (Terrassen, Wege, Einfriedungen sind zulässig). Unter diesen Voraussetzungen treten das Garagengeschoss und die Kellerräume im rückwärtigen Grundstücksbereich baulich nicht in Erscheinung (vergleichbar einer Tiefgarage) und sind deshalb im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefen von 1.50 m und einer Länge von max. 4.50 m überschreiten, sofern zwischen zwei Balkonen bzw. zwischen zwei Terrassen ein Mindestabstand von 2.50 m eingehalten wird. Damit werden diese Anlagen auf ein angemessenes Maß beschränkt und Frei- und Grünflächen zur wirksamen Bepflanzung gesichert.

11.5 Garagen bzw. Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Stellplätze sind - mit Ausnahme von zwei Kurzeitstellplätzen innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen - nur im Garagengeschoss (siehe VEP) zulässig. Ebenerdige Garagen bzw. Carports sind ausgeschlossen.

Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind Nebenanlagen nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Außerhalb überbaubarer Flächen ist lediglich 1 weitere Nebenanlage gem. § 14 Abs. 1 und 2 zulässig, die sich gestalterisch unterordnen soll und insofern hinsichtlich ihrer Grundfläche und Wandhöhe begrenzt wird.

11.6 Immissionsschutz

Zur Sicherung der unter Ziffer 10 dargestellten schallschutztechnischen Anforderungen beinhaltet der schriftliche Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine entsprechende Festsetzung.

11.7 Grünordnung

Die Pflanzgebote sichern die erwünschte Pflanzenqualität und Nachhaltigkeit (Pflege und Nachpflanzung bei Verlust). Entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) werden gleichzeitig Bereiche ohne Unterbauung gesichert, die mit Bodenanschluss wirksam zu begrünen sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auch die nicht überbauten Teilflächen von Garagengeschossen und Kellerräumen mit mind. 0.50 m Oberboden bzw. Substrat zu überdecken und als Vegetationsfläche anzulegen sind.

11.8 Leuchtmittel

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

11.9 Zisternen zur Regenwassersammlung

Als Beitrag zur Schonung des Wasserhaushalts wird die Errichtung einer Zisterne zur Regenwassersammlung mit einer Größe von mind. 1 cbm ausdrücklich festgesetzt.

11.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,70 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen gem. § 23 (5) BauNVO, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Die Regelungen dienen der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dächer

Die zulässigen Dachformen werden differenziert: An der Hauptstraße sind in Anlehnung an das städtebaulichen Umfeld und das historische Vorbild des Vorgängerbaus nur Krüppelwalmdächer zulässig. Die drei Gebäude im Rückraum sind als Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und Rückhaltung / Verdunstung des unverschmutzt anfallenden Niederschlagswassers mit einem extensiv begrünten Flachdach auszuführen. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile (das gilt auch für die Treppenhausüberdachung im Vordergebäude – siehe Darstellung im VEP) besteht zur Vermeidung von Überregulierung keine Notwendigkeit für Vorgaben zur Dachform.

12.2 Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sollen als untergeordnete Bauteile gestalterisch gegenüber dem Hauptdach zurücktreten. Die örtlichen Bauvorschriften zu Dachgauben sichern die Ausbaubarkeit des Dachraums und regulieren gleichzeitig das äußere Erscheinungsbild der Dachlandschaft in angemessenem Umfang. Straßenseitige Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster würden die historisierende Anmutung des Gebäudes an der Hauptstraße stören und sind deshalb ausgeschlossen.

12.3 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Gem. LBO gilt für Wohnungen die Regelung dass ein Stellplatz (St) pro Wohneinheit herzustellen ist. In vorliegendem Fall soll davon abgewichen werden, da erfahrungsgemäß nicht mehr alle Senioren Auto fahren. Um eine unbeabsichtigte Härte für die Herstellung der aus Sicht der Gemeinde notwendigen Seniorenwohnungen zu vermeiden, wird deshalb ein Stellplatzschlüssel von 0,8 St/ Wohnung festgesetzt. Die ausschließliche Nutzung der Wohnungen für Senioren soll in der Genehmigung bzw. Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden.

Die Vorgabe 1 St / 30-40 qm Büro- und Verwaltungsräume gem. LBO wird mit 1 St / 30 qm eingehalten.

12.4 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen, sofern sie nicht über Garagengeschoßen oder Kellerräumen liegen und soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht oder technisch bzw. rechtlich nichts anders geboten ist.

12.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung einer Bebauung prägen und sind insofern aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Die diesbezüglichen örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch ein angemessenes Verhältnis von Werbeanlagen und Gebäudekubatur und gewährleisten so den erwünschten gestalterischen Maßstab und die verträgliche Einbindung in das Ortsbild.

12.6 Örtliche Abstandsvorschriften

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Gebietsart nach BauNVO fest (siehe auch Ziffer 11.2 der Begründung). Zur Rechtsklarheit wird deshalb festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen allgemein 0,4 der Wandhöhe beträgt (vergleichbar einem allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebiet).

Abstandsflächen zu Flurstück Nr. 109/1:

Die Abstandsflächen eines der geplanten Wohngebäude entlang der Grundstücksgrenze zum westlich angrenzenden Flurstück Nr. 109/1 (Schulgrundstück der Gemeinde) fallen in geringfügigem Umfang auf das Schulgrundstück, was über eine Baulast geregelt wird.

Abstandsflächen für Garagengeschosse und Kellerräume:

Die gem. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) außerhalb der überbaubaren Flächen befindlichen Garagengeschosse- und Kellerraum-Flächen werden gem. Darstellung im VEP mit einer Vegetationsschicht überdeckt (Terrassen, Wege, Einfriedungen sind zulässig) und treten baulich nicht in Erscheinung (vergleichbar einer Tiefgarage). Unter diesen Voraussetzungen kann auf die Einhaltung von Abstandsflächen für diese Gebäudeteile verzichtet werden.

12.7 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans. Als Leitlinie wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass sich die Fassadengestaltung hinsichtlich Anmutung und Farbwahl am historischen Vorbild des Vorgängerbaus (Emil-Frommel-Haus) zu orientieren hat.

Pfintzal, den

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Anlage 1 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Projektpläne mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten