

**Werner Wohnbau GmbH & Co.KG**  
**Beroldingen Straße 17**  
**78078 Niedereschach**

**Neubau von 6 Reihenhäuser** (Typ 136SD35)  
mit 6 Carports, 6 offenen Stellplätzen und einer Technikzentrale  
Bauort: 76327 Pfinztal- Berghausen, Flurstück Nr.: 36

### **Vorhabenbeschreibung:**

Im Ortsteil Berghausen soll in der Seltenbachstraße der bestehende Bebauungsplan „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“ geändert werden. Geplant ist wie bisher, eine Bebauung mit sechs Reihenhäusern in zwei Dreiergruppen. Der Geltungsbereich umfasst nach wie vor die Flurstücke 36-36/7, wobei das Flurstück 36/7 zur Erweiterung der Straße in das Eigentum der Stadt übergeht.

Zielgruppe des Projektes sind junge Familien mit Kindern, denen bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden soll. Die bisherige Planung hatte zu große Häuser mit 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorgesehen. Da diese baulich zu teuer waren, hat sich das Konzept nicht realisieren lassen. Die Planänderung ermöglicht es nun, kleinere Häuser zu bauen, weniger Fläche zu versiegeln und größere Gartenflächen zu schaffen. Es handelt sich um einen Haustyp mit 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Massivbauweise, durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung. Der Planungsgedanke mit sechs Reihenhäusern bleibt unverändert, auch die Geschossigkeit mit zwei Vollgeschossen und Satteldach mit 35° Dachneigung bleibt ebenfalls gleich.

Jedes Haus erhält einen Carport und einen zusätzlichen Stellplatz. Somit stehen pro Wohneinheit zwei oberirdische Parkflächen zur Verfügung. Angrenzend an den Carport 10 ist eine Gemeinschaftsfläche für Fahrräder vorgesehen. Angrenzend an Haus 4 wird eine Technikzentrale errichtet, die optisch einer Garage ähnelt und als Blockheizkraftwerk fungiert. Von hier aus wird und die Wohnanlage mit Energie versorgt. Die Planung sieht großzügige Gartenflächen vor, die den Reihenhäusern entsprechen zugeteilt werden.

### Änderungen zum derzeitigen Bebauungsplan:

- Wegfall der Dachgauben
- Änderung der Grundflächen: von 5,88m x 11,43m auf 5,16m x 12,17m je Haus.
- Verschiebung der nördlichen Hausgruppe nach Osten, um den Kurvenbereich noch weiter von Bebauung frei zu halten.
- Änderung der Parkierung: optimierte Positionierung von Carports und Stellplätzen.
- Hinzufügung eines gemeinschaftlichen Platzes für Fahrräder.
- Hinzufügung einer Technikzentrale, die als Blockheizkraftwerk fungiert und die Wohnanlage mit Energie versorgt.