

Gemeinde Pfinztal, Ortsteil Söllingen

1. Änderung des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz“, OT Söllingen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

- Erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB



Inhalt

1. Synopse anonymisiert, Ergebnis der Offenlage, Stand 25.03.2022
2. Bebauungsplanentwurf zur erneuten Offenlage, zeichnerischer Teil, Stand 25.03.2022
3. Bebauungsplanentwurf zur erneuten Offenlage, Textteil, Stand 07.04.2022
4. Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung, Stand 08.05.2020

Gemeinde Pfinztal, OT Söllingen

Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz“, 1. Änderung

**- Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden, sonst.
Träger öffentlicher Belange -**

Synopse

Anlagenverzeichnis zur Synopse

Anlage 1: Schnitt Baufeld 5 alt

Anlage 2: Schnitt Baufeld 5 neu

Anlage 3: Verschattungsstudie Stand 21.03.2022

Inhaltsverzeichnis:

Behörden:	Seite
Netze Gesellschaft Südwest mbH Erdgas Südwest.....	3
Gemeinde Weingarten.....	4
Landratsamt Karlsruhe.....	4 - 9
Netze BW GmbH.....	10
Nachbarschaftsverband Karlsruhe.....	10
Polizeipräsidium Karlsruhe.....	10
Regionalverband Mittlerer Oberrhein.....	11
Stadt Karlsruhe.....	11
Vodafone BW GmbH.....	11
Öffentlichkeit:	
Bürger*in 1 ().....	12-15
Bürger*in 2 ().....	15 - 27
Bürger*in 3 ().....	27-29

Behörden:

Nr.	Beteiligte	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorlage
1	<p>Netze Gesellschaft Südwest mbH Erdgas Südwest</p> <p>27.04.2021</p>	<p>Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sowie innerhalb des Bebauungsplans sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage, der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist</p> <p>Netze-Gesellschaft Südwest mbH, NB Anschluss Netzthemen</p> <p>Email: NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de</p> <p>Tel Nr.: 07243 3427-272</p> <p>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.</p> <p>Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber 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).</p> <p>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 2,50m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die Stellungnahme wird in die Hinweise zur 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	

Nr.	Beteiligte	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorlage
		erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.		
2	Gde. Weingarten 30.04.2021	Keine Anregungen und Bedenken.	Kenntnisnahme.	
3	Landratsamt Karlsruhe 20.05.2021			
3.1	Stellungnahme Dezernat V Amt für Umwelt und Naturschutz	Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen die Planänderung. Um bei den Stellplätzen eine Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten sollten wasserdurchlässige Beläge mit mindestens 2 cm breiten Fugen verwendet werden.	Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zur 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.	
3.2	Stellungnahme Abwasser	Hinweise: Um einen entsprechenden Rückhalt bzw. auch Verdunstung des Niederschlagswassers zu erzielen sollte der Gründachaufbau aus mindestens 10 cm Substrat bestehen; auch die Ausführung als Retentions Gründach sollte überprüft werden. Eine (Teil-) Versickerung des Niederschlagswassers kann auch bei gering durchlässigem Boden durch die Ausführung als Mulden-Rigolen-Systeme erreicht werden.	Kenntnisnahme: Die örtlichen Bauvorschriften ÖBV zum Bebauungsplan Heilbrunn-Engelfeld bzgl. des genannten Aspekts sind nicht von der 1. Änderung betroffen und bleiben unverändert in Kraft. In den rechtskräftigen ÖBV ist unter 2.c geregelt, dass Flachdächer von Wohngebäuden und Garagen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Die extensive Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorrangig ist eine Begrünung mit angepasster Gras und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung zu verwenden. Da es sich um die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, soll hier keine vom restlichen Gebiet abweichende Systematik für die	

Nr.	Beteiligte	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorlage
3.3	Stellungnahme Abfallrecht	<p>Folgende Hinweise sind mit aufzunehmen:</p> <p><u>Erdmassenausgleich:</u> Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) weisen wir darauf hin, dass bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben mit einem voraussichtlichen Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden soll. Dabei ist durch den Planaufsteller zu prüfen, ob z. B. durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden können.</p> <p>Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Hierzu sind in die Begründung zum Bebauungsplan Aussagen mit aufzunehmen, wie der Anfall vermieden bzw. wie mit den anfallenden Bodenmassen umgegangen wird (z. B. durch Einbau in einen Lärmschutzwall).</p> <p>Sofern der anfallende Bodenaushub nicht vor Ort verwendet werden kann, sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten (Wiederverwendung, Verwertung des Bodenaushubs) einzuplanen. Die Beseitigung von Bodenaushub auf Deponien ist grundsätzlich zu vermeiden und im Einzelfall zu begründen.</p> <p><u>Abfallverwertungskonzept</u> Es wird darauf hingewiesen, dass laut § 3 Abs. 4 LKreiWiG sofern in dem Bebauungsplan vorkommende verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub und/oder Abbruchmaßnahmen stattfinden, im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen ist. Auf die Bestimmungen des § 3 Abs. 4 LKreiWiG sollte bereits im Bebauungsplan hingewiesen werden.</p>	<p>Niederschlagswasser-Beseitigung festgesetzt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird in die Hinweise zur 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	
3.4	Stellungnahme Immissionsschutz	<p>Nach Anhörung der Gewerbeaufsicht nehmen wir wie folgt Stellung: Den Planunterlagen liegt eine schalltechnische Untersuchung des Büro GN Bauphysik, Stuttgart vom 14.04.2021 bei. Dies beinhaltet Untersuchungen zum Thema Gewerbelärm. Verkehrslärmuntersuchungen werden nicht betrachtet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	

Nr.	Beteiligte	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorlage
		<p><u>Verkehrslärm:</u> In den Planunterlagen (Begründung zum Bebauungsplan, S. 12) wird erläutert, dass durch die zukünftige Verkehrserzeugung keine abwägungsrelevante Erhöhung der Lärmbelastung für die Umwelt ergibt. Die Beurteilung hierzu liegt nicht in unserer Kompetenz. Hier verweisen wir hier auf unsere Stellungnahme vom 23.07.2015 zum ursprünglichen Bebauungsplan.</p> <p><u>Gewerbelärm:</u> Die o. g. schalltechnische Untersuchung betrachtet vor allem die geplante Tiefgarage mit dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden, an fast allen greift zudem das Irrelevanzkriterium (> 6 dB(A) unterhalb des Richtwertes) der TA-Lärm. Die schalltechnische Untersuchung erachten wir als plausibel. Die Empfehlungen des Gutachters zum Schallschutz (Gutachten, S. 15/19) wurden in der Satzung zur Planung (Planunterlagen S. 6) bereits übernommen. Aus unserer Sicht bestehen zur Planung somit keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme: Da es sich um die Änderung eines bestehenden Angebotsbebauungsplans handelt, bei dem die genaue Planung (die es bereits gibt) nicht Gegenstand der Festsetzungen ist, geben die Hinweise zum Bebauungsplan Aufschluss über den fachgutachterlich erarbeiteten Vorschlag, wie die Anforderungen an den Schallschutz bei der Einfahrt zur Quartiersgarage erfüllt werden können.</p>	
3.5	Baurechtsamt	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Art der Vorgaben Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 7 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, kein Natura 2000-Gebiet, keine Störfallrelevanz. 1.2 Rechtsgrundlage: § 13a BauGB 1.3 Möglichkeiten der Überwindung: Entfällt 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes Entfällt 	<p>Kenntnisnahme.</p>	

Nr.	Beteiligte	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorlage
		<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Allgemeiner Hinweis: Gemäß 4 Abs. 4 Nr. 2 GemO können die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften auch elektronisch geltend gemacht werden. Bitte weisen Sie in der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten) darauf hin.</p>		
	<p>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:</p>	<p><u>zu 4.1, letzter Absatz:</u> Aufgrund welcher Rechtsgrundlage in der BauNVO bzw. BauGB ist diese Festsetzung möglich?</p> <p><u>Zu 4.4 bzw. 10.2 der Begründung:</u> Die Überschreitung der zulässigen GRZ (1) mit über 50% i. u. E. städtebaulich nicht ausreichend im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO begründet. Dazu kommt eine weitere Erhöhung auf 0,9 mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Festsetzung entfällt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die Begründung wird ergänzt. Die festgesetzte GRZ (sog. GRZ I) entspricht in den Teilgebieten 4 und 4a dem bereits rechtskräftigen B-Plan. Erhöht wird hier die Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO (sog. GRZ II). In Teilgebiet 5 begründet sich die Erhöhung auch der festgesetzten GRZ I (sog. GRZ I) durch die besondere Lage am Quartiersplatz und die eben dort gewünschte Verdichtung, die z.T. durch die Freiflächenstruktur des öffentlichen Quartiersplatz ausgeglichen werden. Ohnehin handelt es sich mit der Novelle zum § 17(2) BauNVO (Baulandmobilisierungsgesetz) nur noch um</p>	


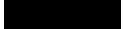
Nr.	Beteiligte	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorlage
	<p>Zum zeichnerischen Teil:</p> <p>Zur Begründung:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer maximalen Dachneigung für Flachdächer empfehlenswert ((siehe Mail-Verkehr) mit Diskussion im Juli 2019) - Farbwechsel zwischen rot und gelb bei den gestrichelten Linien für TGa und Ga/NA/Müll verwirrend. - Es ist nicht klar, warum mehrere Höhenbezugspunkte innerhalb eines Baufensters ausgewiesen werden. Eine Abgrenzung untereinander durch Knödellinien erfolgt nicht. Hier gibt es sicherlich schon konkretere Gestaltungsideen, welche aber nicht direkt umgesetzt werden müssen. Es handelt sich beim B-Plan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit konkreter Planung. 	<p>Orientierungswerte und keine Obergrenzen mehr.</p> <p>Die Anregung wird entsprochen: Im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans wird eine maximale Dachneigung von 7 Grad festgesetzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird entsprochen: kann nicht nachvollzogen werden: Die Planzeichen und die Kennzeichnung wurden nochmals überprüft und angepasst (z.B. Schraffur für die Flächen für Quartiersgaragen).</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Da das Gelände um mehrere Meter Richtung Südwesten fällt, ist die Festsetzung unterschiedlicher Bezugshöhen notwendig (und findet sich schon im rechtskräftigen B-Plan wieder). Die Festsetzungen wurden in der aktualisierten Fassung diesbezüglich weiter präzisiert.</p>	
		<ul style="list-style-type: none"> - Gibt es im Bereich 6 einen Höhenbezugspunkt? Soll der Bezugspunkt von Bereich 5 Anwendungen finden, so sollte dies bei den Höhen ergänzt werden. 	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Teilgebiete 5 und 6 werden zum Teilgebiet 5 zusammengelegt. Somit ist der Bezug klar.</p>	
		<p>Zu 6: Bei der Änderung eines bestehenden BP ist zu unterscheiden, ob der zu ändernde BP vor oder nach dem Verbindlichwerden der Richtlinie 2001/42/EG des</p>	<p>Die Einschätzungen werden nicht geteilt:</p>	

Nr.	Beteiligte	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorlage
		<p>Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-RL) aufgestellt worden ist. bzw. ob für diesen BP nach § 244 BauGB die Vorschriften des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau - Rechtskraft: 20.07.2004) anzuwenden sind:</p> <p>a) Soweit der zu ändernde BP vor dem Verbindlichwerden der Plan-UP-RL aufgestellt worden ist, beziehen sich die Schwellenwerte nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nur auf die Summe der geänderten Grundflächen im jeweiligen Änderungs-BP.</p> <p>b) Soweit der zu ändernde BP nach dem Verbindlichwerden der Plan-UP-RL aufgestellt worden ist, ist die Gesamtheit der in dem BP festgesetzten Grundflächen hinsichtlich der Schwellenwerte nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB zu berücksichtigen, unabhängig davon, ob die Änderung den gesamten Geltungsbereich des BP oder nur einen Teil davon betrifft.</p> <p>→ Im vorliegenden Fall trifft b) zu (Rechtskraft Bebauungsplan war 2017). Die Grundflächen des gesamten Geltungsbereiches sind zur Beurteilung, ob das Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung findet, heranzuziehen.</p>	<p>Bei Änderungen/ Ergänzungen von Bebauungsplänen, die nach dem 27.06.2001 aufgestellt wurden, entfällt das Privileg, dass durch diese „Alt-Pläne“ verursachten Umwelteinwirkungen von der Plan-UP-RL als Bestand hingenommen werden. Es ist somit auf die Kumulation der zulässigen Grundfläche mehrerer Änderungen im beschleunigten Verfahren zu achten. Da es sich hierbei aber um die erste Änderung des „Ursprungsbebauungsplans“ handelt, der über die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz seines dazugehörigen Umweltberichts die Eingriffe ausgeglichen hat, ist nur die Summe der zulässigen Grundfläche im Geltungsbereich dieser 1. Änderung heranzuziehen, um die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens zu bewerten. Da die zulässige Grundfläche hier deutlich unter 1ha liegt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen (Vgl. Brügelmann/Gierke/Scharmer, Kommentar zum BauGB, 108. Lfg., Oktober 2018 zum §13a BauGB, Rn 65, S. 36).</p>	
3.6	Stellungnahme Straßenverkehrsamt	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme.	
3.7	Stellungnahme Kreisbrandmeister	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme.	
3.8	Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme.	

Nr.	Beteiligte	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorlage
4	Netze BW GmbH 10.05.2021	<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplans erheben wir grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits mit elektrischer Energie versorgt.</p> <p>Über den weiteren Anschluss und Umfang des zu errichtenden Netzes kann erst eine Aussage getroffen werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf hierfür bekannt ist.</p> <p>Um die erforderlichen Planungen rechtzeitig durchführen zu können, bitten wir Sie, uns den Leistungsbedarf zukommen zu lassen.</p> <p>Die elektrische Versorgung kann voraussichtlich aus dem bestehenden Niederspannungsnetz bzw. der Ortsnetzstation erfolgen.</p> <p>Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein um alles Erforderliche abzusprechen. Den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung erreichen Sie wie folgt, H. Ruf unter der Rufnummer 07243 / 180 – 372, sobald unsere Projektierung hierzu abgeschlossen ist, werden wir Sie kontaktieren.</p> <p>Unsere bisherigen Stellungnahmen haben weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH Meisterhausstr. 1, 74613 Öhringen Tel. (07941)932-386 Fax (07941)932-366 NSG-Baden-Franken-leitungsauskunft@netze-bw.de</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die Erschließung des Gebiets ist abgeschlossen. Anpassungen an der Infrastruktur für die Neubauten im Geltungsbereich der 1. Änderung sind bei der Ausführungsplanung zu beachten und frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.</p>	
5	NVK Nachbarschafts- verband 27.04.2021	<p>Der aktuelle Flächennutzungsplan 2010 (5. Aktualisierung) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt auf der Fläche des Bebauungsplanes „Heilbrunn-Engelfeld“ bestehende Wohnbaufläche dar. Die Änderungen des Bebauungsplanes rund um den Quartierplatz, mit den Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet, sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Die Planungsstelle des Nachbarschaftsverbandes stimmt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Heilbrunn-Engelfeld“ zu.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
6	Polizeipräsidium Karlsruhe	<p>Keine Anregungen und Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	



Nr.	Beteiligte	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorlage
	Führungs- und Einsatzstab 12.05.2021			
7	Regionalverband Mittlerer Oberrhein 07.05.2021	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme.	
8	Stadt Karlsruhe 27.04.2021	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme.	
9	Vodafone BW GmbH 20.05.2021	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme.	

Öffentlichkeit:

10	Bürger*in 1  20.05.2021	<p>Wir haben im Januar 2019 einen Bauplatz in der Merowingerstraße  von der Gemeinde zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan erworben. Dieser soll nun wegen eines preisgekrönten Entwurfes (Konzept A) von Zwo/elf und Gassmann Architekten mit einem Kaufpreisangebot der Familienheim Karlsruhe Pforzheim GBR besonders für „Baufeld Nr. 5“ grundlegend geändert werden.</p> <p>Als direkter Anwohner sind wir unmittelbar von den geplanten Änderungen betroffen und haben weiterhin folgende Einwände, da die zuletzt vorgelegte Synopse für uns keinerlei Fortschritt erbracht hat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Generell bemängeln wir das gesamte Vorgehen beim Verfahren. So wurde das Konzept A (ohne Baufeld 5; Einhaltung Bebauungsplan) als Vorschlag prämiert und bei der Umsetzung richtet man sich überraschend nach Konzept B aus. Dieses Vorgehen ist nicht nur für die Anwohner im Neubaugebiet verwirrend, sondern benachteiligt vermutlich auch Mitbewerber. Leider haben wir den Eindruck, dass man von Anfang an dem preisgekrönten Planer mit Investor nahezu ohne Hinterfragung zugespielt hat und dabei keine ergebnisoffene Abwägung erzielt hat. 	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal muss den eingegangenen Anregungen nicht entsprechen, sondern sie bei seiner Entscheidungsfindung in die Abwägung einstellen.</p> <p>Die Anregung kann nicht nachvollzogen werden:</p> <p>Aus dem Protokoll des Preisgerichts: <i>Das vorgeschlagene Alternativkonzept B ist im Gremium aus Gründen der Gleichbehandlung [mit den anderen Teilnehmern, die keine alternativen Varianten angeboten haben] nicht bewertet worden. Es lässt aber interessante Ansätze erkennen, die in einem weiteren Verfahrensschritt vertiefend geprüft werden sollten.</i> Die Prüfung hat stattgefunden und der Gemeinderat hat sich dazu entschlossen, Baufeld 5 mit zu entwickeln. Daraus lässt sich keine Ungleichbehandlung und kein Vortäuschen einer anderen Vorgehensweise herleiten. Der Empfehlung des Preisgerichts wurde gefolgt.</p>	
		<ul style="list-style-type: none"> • Auch unsere Befürchtungen bezüglich Schall-Immissionen bestehen weiterhin. Ihre ausgelegte Schall-Immissionsprognose wirkt nicht unabhängig, da diese vom Investor beauftragt wurde. Der Prognose ist auch zu entnehmen, dass aktuell noch nicht ausreichend Planungsinformationen bezüglich Anlagentechnik, Gewerbenutzung und Gebäudeumfeld vorliegen. Somit werden nur Abschätzungen gemacht, welche auf wage Angaben des Investors basieren. Der Schallpegel, welcher sich beim Zusammenspiel vieler Anlagenkomponenten entwickelt, wird nicht angegeben und ist bei dieser Abschätzung auch nicht möglich. Eine Angabe und Schutz zu tieffrequentem Schall ist auch nicht zuverlässig machbar. Etwaige Lüftungsanlagen werden nicht erwähnt. Auch die Lärmbelastung durch Besucher kann bei dieser Gebäudegröße aktuell nicht abgeschätzt werden. Zumal aktuell auch zwecks Gewerbenutzung nicht viel bekannt ist (Der Begriff "Büroflächen" ist 	<p>Die Einschätzungen werden nicht geteilt:</p> <p>Die vorliegende Schallimmissionsprognose wurde vom LRA bestätigt. Generell erfolgen Nachweise und Prüfungen erst im Baugenehmigungsverfahren. Das Thema Schallschutz wurde für die 1. Änderung eines Angebotsbebauungsplans ausreichend beleuchtet.</p>	

		<p>sehr dehnbar). Ihre Garagenöffnung zur natürlichen Belüftung ist gegenüber unseren Schlafräumen. Auch die Einflüsse je nach Wetterlage werden nicht behandelt. Generell ist Ihr Vorhaben für dieses Umfeld zu groß und die Schallimmissionen nicht zuverlässig einzustufen. Bei dieser Anzahl von Wohneinheiten und Terrassen auf 7 Metern Höhe sind auch die Kommunikationsgeräusche ein großes Risiko und bisher nicht behandelt. Es ist auch nicht nachvollziehbar, dass nicht nur Bewohner des Baufeld 5 in der TG parken, sondern auch noch Parker für die umliegenden Gebäuden untergebracht werden sollen. Dies macht die Situation nicht besser und könnte durch angemessene Gebäudegrößen vermieden werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Warum hat man uns mit dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan 2018 eine Spielstraße vorgetäuscht, wenn man dann kurz danach jegliche Vorteile zunichtemacht!? In Ihrem Verfahren vermissen wir von Beginn an eine ergebnisoffene Abwägung bzgl. Verkehr in Ihrer geplanten "Spielstraße". Haben Sie die Spielstraße etwa nur realisiert, damit der Gehweg eingespart werden kann? Da unsere Kinder in der Spielstraße neben einer Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt sowie nicht spielen können, wäre ein Gehweg tatsächlich sinnvoller und erforderlich! Ihr Vorgehen und diese rücksichtslose Planung ist ein Skandal! Und die faule Erklärung mit der Verteilung von Verkehrsflüssen gehört in keine seriöse Synopse! Auch hätten Sie die Anwohner nicht mit erhöhten Erschließungskosten durch einen teuren Quartiersplatz belasten müssen, wenn dieser Ort am Ende durch drei Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten belastet wird und den geplanten Zweck nicht erreicht. • Als nächster Punkt stehen weiterhin die geplanten Änderungen bzgl. Baufläche und Gebäudehöhen im Raum. In Ihrer Synopse reden Sie von "städtebaulich gewünscht". Mehr haben Sie dazu nicht zu sagen? Wenn ich bedenke, welche Einschränkungen wir als Bauherr hatten, damit das Haus ins Straßenbild passt, dann reicht Ihre Begründung nicht aus. Falls Ihr preisgekrönter Planer tatsächlich eine Tiefgarage anstelle eines Parkdecks realisieren würde, müssten Sie die Anzahl der Vollgeschosse gegenüber unseres Hauses nicht so massiv erhöhen! 	<p>Die Einschätzungen werden nicht geteilt: Es handelt sich nach wie vor um einen verkehrsberuhigten Bereich (umgangssprachlich „Spielstraße“). Eine bauliche Trennung zw. Fahrbahn und Gehweg ist nicht vorgesehen und in dem verkehrsberuhigten Bereich nicht festgesetzt. Es ist nach wie vor ein Quartiersplatz vorgesehen, der unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage schon realisiert wurde.</p> <p>Die Einschätzungen werden nicht geteilt: Die Planungshoheit hat der Gesetzgeber aus gutem Grund dem Gemeinderat verliehen, der nicht nur Einzelinteressen, sondern das Gemeinwohl im Blick haben muss. Deshalb darf ein Gemeinderat auch Bebauungspläne beschließen, die Planungszielen Rechnung tragen, die im Einzelfall abgelehnt werden. Die Erhöhung der zulässigen Nutzung begründet sich auch durch die besondere Lage im zentralen Bereich des Baugebiets (Quartiersplatz) und ist städtebaulich gewünscht. Ebenfalls gewünscht ist die zentrale Unterbringung möglichst vieler privater Stellplätze in</p>	
--	--	--	---	--

		<p>Die geplanten Wandhöhen sind für uns erdrückend und völlig rücksichtslos. Das ändert sich auch nicht durch die Schaffung von Terrassen auf 7 Metern Höhe. In der Schablone 6 waren im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan zwei Vollgeschosse vorgegeben. Nun wollen Sie uns bis zu vier Vollgeschosse zumuten!? Das ist zu massiv und deutlich zu hoch! Auch Grünflächen (fast 500 m²) mit heimischen Bäumen (Begrünungsplan) gehen wegen der TG verloren. Bisher betrachten Sie die Flachdachbegrünung oder Wandbewuchs als Ersatz!? Das ist gegenüber den Forderungen bei privaten Bauherren sehr unglaubwürdig!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein weiteres Problem ist weiterhin die Parksituation, welche durch Schaffung von 400m² Gewerbefläche nicht besser wird. Ihre Abschätzungen sind weit weg von der Realität. Und das auch dann, wenn Ihr Planer großzügig davon ausgeht, dass die Besucher per Straßenbahn anreisen. Eine aussagekräftige Spezifikation zwecks Gewerbenutzung wird bisher vom Planer ausgelassen. • Zuletzt rechnen wir aufgrund der genannten Belastungen mit deutlicher Wertminderung unserer Immobilie, da die gewünschten Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan massive negative Einflüsse mit sich bringen. Im Gegenzug steigt durch die Maßnahmen der Gewinn beim Investor! <p>Wir fordern Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und bitten um Berücksichtigung unserer Einwände. Bisher können wir leider nicht erkennen, dass man unsere Sichtweise teilt und berücksichtigt.</p>	<p>einer Quartiersgarage für den Gesamtbereich. Dadurch werden Verkehrsströme gelenkt und Störungen an anderer Stelle minimiert. Nachbarliche Belange werden ausreichend gem. den Abstandsflächenregelungen nach LBO gewürdigt (<i>siehe Anhang</i>).</p> <p>Mit dem geforderten Freianlagengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags werden die Begrünungsmaßnahmen über das Ergebnis des Wettbewerbs hinaus festgeschrieben und gesichert.</p> <p>Die Einschätzungen werden nicht geteilt: Der Bebauungsplan regelt für das Teilgebiet 5 die zulässigen Nutzungen unter Ziffer 1 „Art der baulichen Nutzung“.</p> <p>Entsprechend der vorgesehenen Nutzung variiert die Anzahl der notwendigen Stellplätze, welche nach der Verwaltungsvorschrift des WM über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) nachzuweisen sind. Nachweis und die Unterbringung der notwendigen Stellplätze kann in der Quartiersgarage erfolgen.</p> <p>Auf dem Quartiersplatz sind öffentliche Stellplätze (ca. 15) vorgesehen, die auch von Besuchern genutzt werden können.</p> <p>Die Einschätzungen werden nicht geteilt: Alle eingegangenen Stellungnahmen werden berücksichtigt, indem sie in die Abwägung des Gemeinderats eingestellt werden. Wenn das mit dem Bebauungsplan verfolgte Gemeinwohl (Schaffung neuer Wohn- und Arbeitsplätze bei sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Erfüllung der fachlichen Vorgaben, etc.) sich nicht mit den subjektiven Interessen Einzelner deckt, kann der</p>	
--	--	---	--	--

			Gemeinderat in Ausübung seiner Verantwortung für das Gemeinwohl den Einzelinteressen nicht stattgeben.
Bürger*in 2  20.05.2021	<p>Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3(1) BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes „Heilbrunn-Engelfeld“ haben wir, die Eigentümer des , unsere Einwände gegen die geplante Änderung in einem ausführlichen Schreiben vorgebracht (Bürger 6; 22.06.2020): http://www.pfinztal.de/pfinztal_data/service_bauen_bebauung_aufstellungsverfahren/fassungzuroffenlageheilbrunnengelfeld.pdf</p> <p>Die von der Gemeinde damals eingefügten Kommentierungen („Abwägungsvorschläge“), auf Basis derer der Gemeinderat den Änderungsbeschluss fasste, sind schlicht und einfach unkonkret und verharmlosend!</p> <p>Es wurden in diesem Zusammenhang Formulierungen gewählt, welche offensichtlich von der Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen, welche uns als unmittelbare Nachbarn treffen werden, ablenken sollten.</p> <p>Die wichtigsten und entscheidenden Elemente unserer Begründung wurden damals unkommentiert gelassen, bzw. nur in Teilaspekten kommentiert, welche nicht den Kern unserer schwerwiegenden Belange trafen.</p> <p>Andere Aspekte hingegen wurden hervorgehoben, um dem Entscheidungsgremium zu suggerieren, „hier ist alles in Ordnung“.</p> <p>Ein Entgegenkommen bzw. eine ernstzunehmende Berücksichtigung unserer schwerwiegenden Belange fand seitens der Gemeinde faktisch nicht statt! Forderungen wurden nur dann berücksichtigt, wenn dies aufgrund planerischer Vorteile ohnehin schon so gewünscht war (z.B. die aktuell geplante Position der Tiefgarageneinfahrt)!</p> <p>Vor dem Hintergrund der derzeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz“, OT Söllingen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB formulieren wir nachstehend nochmals unsere Einwände.</p> <p>1. Wettbewerbsverzerrung bei der Auswahl des Sieger-Entwurfs:</p>	<p>Gemeinderat in Ausübung seiner Verantwortung für das Gemeinwohl den Einzelinteressen nicht stattgeben.</p> <p>Kenntnisnahme / Die Einschätzungen werden nicht geteilt:</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Alle eingegangenen Stellungnahmen werden berücksichtigt, indem sie in die Abwägung des Gemeinderats eingestellt werden.</p> <p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt:</p>	

Die Gemeinde hatte im Rahmen der Ausschreibung für die Bebauung des Quartiersplatzes immer wieder betont, den rechtskräftigen Bebauungsplan nicht ändern zu wollen und unter dieser Prämisse auch Gebäude-Entwürfe abgelehnt.

Link zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

http://www.pfinztal.de/pfinztal/service/bauen/bebauung_rechtskraeftige.php

Bei näherer Betrachtung der Gründe für die Ablehnung der Wettbewerber wird deutlich, dass die meisten Entwürfe eigentlich mit Argumenten aus dem Rennen gekegelt wurden, dass hierfür Änderungen des Bebauungsplanes notwendig geworden wären. Dies will man dem Siegerentwurf nun bereitwillig zugestehen. Z.B. wurde der Entwurf der Fa. Tafkal GmbH auf Rang 2 verwiesen, weil die Tiefgarage in Parzelle 1 die im Bebauungsplan dafür vorgesehene Fläche überschritten hätte und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans „von der Gemeinde nicht gewünscht“ war!

Der abgelehnte Entwurf Kühnl + Schmidt Architekten AG wurde z.B. gerügt, weil die Gemeinde im Laufe der Ausschreibung immer deutlich drauf hingewiesen hatte, dass in Bezug auf die geplanten Tiefgarazonen keine Bebauungsplanänderung gewünscht war. Zu guter Letzt wurde bei einem weiteren Bewerber auch eine „städtebaulich zu hohe Verdichtung“ als Ablehnungsgrund angeführt (Link | Rosswag architektur gmbh, Pfinztal).

Anbei der Link zum Siegerentwurf inkl. den Ablehnungsgründen der Wettbewerber:

In der Auslobung wurde gefordert, dass sich die Teilnehmer an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans halten. Sich über eine solche Forderung hinwegzusetzen, bedeutet für den Wettbewerber ein hohes Risiko, da gute Lösungen, die sich an die Auslobung halten, von dem Preisgericht den Vorzug erhalten. Wenn das Preisgericht aber zu dem Schluss kommt, dass der Verstoß gegen die Auslobung zu einem so guten Ergebnis geführt hat, dass der Verstoß im Verhältnis zum Mehrwert der Planung hinnehmbar ist, kann sie auch einen solchen Entwurf, wie im vorliegenden Fall, auszeichnen. Wenn der Gemeinderat den Siegerentwurf der Konzeptvergabe realisieren möchte, auch wenn es nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht, kann er in Ausübung seiner Planungshoheit den Bebauungsplan Ändern, so dass er den neuen (erst durch das Wettbewerbsergebnis formulierten) Planungszielen der Gemeinde entspricht.

Die Einschätzung wird nicht geteilt:

Das Preisgericht bestand aus Fachleuten und Vertretern der Gemeinde. Der Beitrag konnte das Preisgericht offensichtlich nicht durch einen Mehrwert überzeugen, der den Regelverstoß gerechtfertigt hätte.

Das Preisgericht bestand aus Fachleuten und Vertretern der Gemeinde. Der Beitrag konnte das Preisgericht offensichtlich nicht durch einen Mehrwert überzeugen, der den Regelverstoß gerechtfertigt hätte.

<https://www.competitionline.com/de/beitraege/201159>

Nun, im Nachgang interessiert dies nicht mehr und die vorgeschlagene Änderung des B-Plans sprengt in allen Dimensionen das Maß der Vernunft in Bezug auf Mensch und Natur und hinterlässt ein „Geschmäcke“!

Abstände werden max. verkürzt, Flächen in obszönem Ausmaß überbaut, Regelungen bzgl. Geschossvorgaben aufgeweicht und plötzlich nur noch auf die Gebäudehöhe bezogen.

Forderung 1:

Wir fordern, die geplante Änderung des B-Plans zurückzunehmen und nicht umzusetzen! Sofern – wie oben nachgewiesen! – grundlegende Prämissen im Laufe einer Ausschreibung über Bord geworfen werden, muss eine erneute Ausschreibung stattfinden, um die Gleichbehandlung der Wettbewerber sicherzustellen!

Dieses Verfahren sollte im öffentlichen Interesse auf seine Rechtmäßigkeit hin überprüft werden! Ein entsprechender Erstkontakt mit der Rechtsaufsichtsbehörde ist bereits erfolgt.

2. Darstellung Höhenverlauf Tiefgarage/spärliche Bemaßung:

Einen geplanten Höhenverlauf der Tiefgarage entlang unserer Grundstücksgrenze haben wir trotz mehrmaliger Nachfrage nicht erhalten. Auch bei einem kürzlich geführten Gespräch mit dem Bauamt konnte man uns noch nicht sagen, wie hoch die geplanten Terrassen über unserem Grundstück liegen werden. Alles in Allem entbehrt die sehr spärliche Bemaßung der neuen Pläne jeder Ausführlichkeit. Über wichtige Abstände und Höhenmaße wird einfach hinweggetäuscht, in dem nichts angegeben ist und dies trotz unserer mehrfachen Bitte, es darzustellen

Der Forderung wird nicht entsprochen:

Die Durchführung der Konzeptvergabe erfolgte ohne Bemängelung der Teilnehmer unter einem Preisgericht aus Fachleuten und Gemeindevertretern. Anhaltspunkte für eine Ungleichbehandlung können nicht erkannt werden. Ohnehin ist das auf die Konzeptvergabe folgende Änderungsverfahren des Angebotsbebauungsplans vom Verfahren formell unabhängig und bringt die Planungsziele des Gemeinderats zum Ausdruck.

Die Einschätzung wird nicht geteilt:

In unterschiedlichen Abständen entlang der betreffenden Grundstücksgrenze zu Flst.-Nr. 10032 lässt die 1. Änderung des Bebauungsplans Tiefgaragen innerhalb der dafür mit Planzeichen festgesetzten Flächen zu. Gemäß §1(3) GaVO BW werden oberirdische Garagen als Garagen definiert, deren Fußboden im Mittel nicht mehr als 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegt. Tiefgaragen sind dementsprechend Garagen, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,5m unter der Erde liegt. Direkt an der Grenze (wo das gemäß der Flächenfestsetzung überhaupt möglich ist) sind Tiefgaragen ohne eigene Abstandsflächen nur zulässig, wenn sie nicht höher sind als 1,0m (§6(1) Nr. 1 LBO. Die Regelungen des §

Forderung 2:

Wie bereits in unserer ersten Stellungnahme gefordert, fordern wir nochmals eine Darstellung des geplanten Höhenverlaufs der Tiefgarage entlang unserer Grundstücksgrenze mit Bemaßung, insbesondere an den jeweils engsten Stellen zur Grundstücksgrenze hin!

3. Baufenster Gebäude:

Aus „statischen Gründen“ möchte die Gemeinde das Baufenster um 1 m in Richtung unseres Grundstücks () erweitern.

Unseren Einwand gegen diese Maßnahme hatten wir vor allem damit begründet, dass die dadurch erzeugte Enge und die Verringerung der Grenzabstände zu einer schwerwiegenden Beeinträchtigung führen würden und die Lebensqualität hierunter leidet!

Während der vorstehende und für uns gravierendste Umstand quasi unkommentiert blieb, stürzte man sich beim Kommentar auf den Beschattungsnachweis und dass dieser zu keinen größeren Beeinträchtigungen führt.

Wie uns von fachlicher Seite bestätigt wurde, wäre die Umsetzung statischer Erfordernisse auch mit anderen Mitteln zu erreichen gewesen und man müsste hierzu nicht weitere Flächen versiegeln.

Auch das ständig angeführte Argument „Wohnraum schaffen“ kann hier nicht angebracht werden, denn durch die Umsetzung der Maßnahme würde nicht eine einzige Wohnung mehr geschaffen werden!

Es drängt sich also auf, dass hier einzig gewinnbringende Aspekte eine Rolle spielen müssen!

Forderung 3:

Wir fordern, die Erweiterung des Baufensters des Gebäudes 4a aus den obigen stichhaltigen Gründen nicht umzusetzen!

4. Baufenster Tiefgarage

Im Rahmen unserer ersten Stellungnahme wurde uns zugesagt, dass die Tiefgarage auf das notwendige Maß reduziert wird und ca. 1,5 m von unserer Grundstücksgrenze abrückt.

5 der LBO zu den erforderlichen Abstandsflächen sind grundsätzlich einzuhalten.

Die Einschätzung wird nicht geteilt:

Die o.a. Erklärung umreißt den Rahmen der zulässigen Tiefgaragen so präzise, wie es in einem Angebotsbebauungsplan möglich ist. Die TG muss den o.g. Anforderungen entsprechen.

Die Einschätzung wird nicht geteilt:

Nachbarliche Belange werden ausreichend gewürdigt (Abstandsflächen gem. LBO).

Die Verschattungsstudie belegt, dass keine größere Beeinträchtigung als durch die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht.

Die Einschätzung wird nicht geteilt:

Auch im bisherigen Teilgebiet 4 war eine Bebauung entsprechender Größenordnung (Bautiefe und Höhe) und baulicher Dichte (Anzahl Wohnungen) möglich.

Der Forderung wird nicht entsprochen.

Siehe oben.

Die Einschätzung wird nicht geteilt:

Die TG wurde auf das notwendige Maß reduziert. Die mit Planzeichen festgesetzte Fläche der Tiefgarage (TG) ist an der engsten Stelle ca. 1,80m entfernt.

Es ist aus dem spärlich bemaßten Plan nur schwer herauszulesen, jedoch erkennt man deutlich, dass das Baufenster für die Tiefgarage den Grenzabstand von 1,5 m teilweise deutlich unterschreitet!

Offensichtlich möchte man sich die Möglichkeit offenhalten, nach rechtskräftigem Abschluss der B-Plan-Änderung doch noch die Grenzen der Tiefgarage auszuweiten.

Hierzu passt auch die Ausführung des Architekten, Herrn Gassmann, welche im Protokoll der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 03.03.2020 (S.10) nachzulesen ist, dass die Erweiterung des Baufensters der Tiefgarage schließlich auch der Vergrößerung der Kellerräume dienen soll. Des Weiteren führte Hr. Gassmann die Erdbebennormen an, welche wie schon unter Pkt. 3 erläutert, technisch gesehen auch mit anderen Mitteln erreicht werden können. Daher erscheint uns eine Erweiterung des Baufensters der Tiefgarage als unverhältnismäßig zu den dadurch entstehenden Nachteilen für Mensch und Natur.

Forderung 4:

Wir fordern, die Erweiterung des Baufensters der Tiefgarage des Gebäudes 4a aus den obigen stichhaltigen Gründen nicht umzusetzen!

5. Grenzabstand Terrassen:

Die unter dem Pkt. 4 bereits erläuterte Erweiterung des Tiefgaragenbaufensters ermöglicht es den Planern, nun die auf der Tiefgarage geplanten Terrassen zu maximieren und bis kurz vor unsere Grundstücksgrenze heranzuführen!

So nahe wie die geplanten Terrassen an unser Grundstück heranreichen werden und dies auf einer voraussichtlich gewissen Höhe über unserem Grundstück, wird unser Garten wie vom Rang eines Fußballstadions oder einer Pferderennbahn eingesehen werden können!

Lt. Nachbarschaftsgesetz BW (§ 4 Abstand von Ausblickgewährenden Anlagen) müssen Terrassen mind. 1,80 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben. Wohlwissend, dass es sich hier um Privatrecht handelt, wird deutlich, dass der

Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten (LBO konform).

Die Einschätzung wird nicht geteilt:

Festsetzungen des B-Plan sind verbindlich und einzuhalten. Ohne eine Änderung des Bebauungsplans wäre das nicht möglich.

Die Einschätzung wird nicht geteilt:

Die derzeitige Objektplanung ist nicht Gegenstand dieser Abwägung, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

Der Forderung wird nicht entsprochen.

Die Einschätzung wird nicht geteilt:

Durch das Planzeichen Te (Umgrenzung von Flächen für Terrassen und Terrassenwände) wird definiert, wo Terrassen zulässig sind. Konkret ist der Abstand vom betroffenen Grundstück von Bürger*in 2 zur Terrasse im Baufeld 4a mindestens 2m entfernt

Die Anregung kann nicht nachvollzogen werden:

Gemäß § 4 (1) Nachbarrechtsgesetz BW kann ein Nachbar verlangen, dass vor Terrassen eines

Grundsatz des Nachbarschaftsgesetzes, nämlich ein gutes Verhältnis und ein respektvoller Umgang mit den Nachbarn, von den Planern völlig außer Acht gelassen wird.

Es wird sehenden Auges in Kauf genommen, dass bei einem späteren konkreten Bauantrag erst einmal geklagt werden muss und das Thema auf eine Auseinandersetzung zwischen uns als Angrenzer und dem Bauträger verlagert wird.

Lt. LBO §5 (6) bleiben bei der Abstandsberechnung die Terrassenüberdachungen außer Betracht, wenn der max. Abstand zur Außenwand des Gebäudes 1,5 m und der Abstand zur Grenze 2 m beträgt.

Nach der aktuellen Änderung sind hier bis zu 5 m (!!) Überdachung zulässig! Derartige Überdachungen müssten somit in die Abstandsberechnung mit einfließen.

Lt. den Ausführungen des Bauamts ist diese Regelung nicht auf unser Teilgebiet 4a gemünzt. Die Frage stellt sich dann jedoch, warum diese Regelung für unser Teilgebiet dann nicht explizit herausgenommen wird (s. Pkt. 4.3 der Satzung zur B-Plan-Änderung)?

Auffällig sind in diesem Zusammenhang L-förmige Aufbauten/Trennwände auf den Terrassen, welche nach unserem Dafürhalten zum Hauptbaukörper gehören und somit im Baufenster liegen müssen. Wir können hierzu nirgendwo eine Bemaßung entnehmen; es ist aber auch mit dem bloßen Auge zu erkennen, dass dies nicht eingehalten wird.

Nachbarhauses, die einen Ausblick auf sein Grundstück gewähren, auf dem Nachbargrundstück Abstandsflächen eingehalten werden, die in der Tiefe mindestens 1,80 m über die Vorderkante und in der Breite auf jeder Seite mindestens 0,60 m über die Seitenkante der genannten Gebäudeteile hinausreichen. Dies gilt unabhängig (Zivilrecht) vom Bebauungsplan (öffentliches Recht).

Die Objektplanung hat sich an die Vorgaben der LBO zum Abstandsflächenrecht zu orientieren.

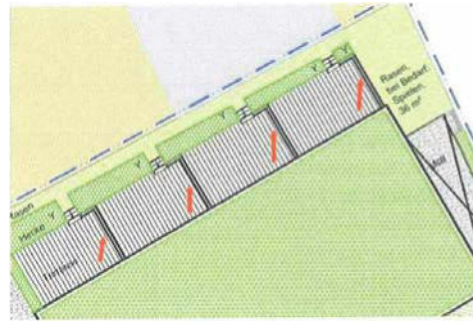
Kenntnisnahme:

Die Abstandsflächen gem. LBO sind einzuhalten.

Die Einschätzung wird nicht geteilt:

Die Baulinien werden festgesetzt, wo die Einhaltung einer Bauflucht aus städtebaulichen Gründen besonders wichtig ist, um eine Raum- oder Platzkante zu definieren. Baulinien gelten nur für oberirdische Gebäudeteile und können von oberirdischen Gebäudeteilen um 10 cm ausnahmsweise unter- und überschritten werden, um eine Toleranz im Rahmen der Bauarbeiten zu ermöglichen. Ebenso ist ein Vorspringen bei Baugrenzen um 10 cm ausnahmsweise zulässig. Diese geringfügige Überschreitung wird angesichts anderer nach dem Gesetz möglichen Überschreitungen gem. §5 (6) LBO für Vertretbar erachtet.

Des Weiteren können Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten (i.S.v. § 5 (6)

**Forderung 5:**

a) Wir fordern, die geplanten Terrassen auf eine Tiefe von 3m außerhalb des Baufensters zu begrenzen, denn dies entspräche der Größe des alten Tiefgaragenbaufensters!

Die Terrassen sollen darüber hinaus mit einer Einfriedung begrenzt werden, so dass eine Nutzung über 3m außerhalb des Baufensters nicht möglich ist!

b) Des Weiteren fordern wir die Herausnahme von nach Pkt. 4.3 der Satzung zulässigen 5 m tiefen Anbauten und Überdachungen für Teilgebiet 4a, da dies hier ohnehin lt. LBO nicht umgesetzt werden könnte.

Konkret betrifft dies die L-förmigen Aufbauten/Trennwände welche demnach zu unterlassen sind bzw. innerhalb des Baufensters zu belassen sind!

6. Grundstücksflächenzahl:

Lt. §17 der BauNVO ist in allgemeinen Wohngebieten (WA), als welches das Teilgebiet 4a definiert wurde, eine Grundflächenzahl von ursprünglich 0,4 vorgeschrieben.

LBO) überschritten werden (z.B. durch Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Balkone, Erker etc.). Innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen (Te) können Baugrenzen durch Terrassen, Terrassentrennwänden, Anbauten und Nebenanlagen (z.B. für die Unterbringung von Terrassenmöbeln oder ähnlichem) mit einer Höhe bis zu 2,50 m über der Terrassen-Oberfläche überschritten werden. Innerhalb der Flächen für Terrassen sind auch Terrassenüberdachungen zulässig, die für eine ausreichende Stehhöhe und einer für den Niederschlagswasserabfluss erforderlichen Neigung in ihrer Gesamtkonstruktion bis 3,50 m über der Terrassen-Oberfläche zulässig sind. Auch Terrassenüberdachungen müssen die Abstandsflächen gem. § 5 LBO einhalten.

Der Forderung wird nicht entsprochen.

S. o.

Der Anregung wird entsprochen:

Gemäß BP zeichnerischer Teil wird eine maximale Tiefe der Terrasse von 4,3m zum betroffenen Grundstück von Bürger*in 2 festgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan gab es keine Festsetzungen bezüglich Terrassen und deren zulässigen Fläche.

Die Einschätzungen werden nicht geteilt:

Es handelt sich bei § 17 (1) BauNVO um Orientierungswerte, keine Höchstwerte mehr. Die GRZ war im Ursprungsbebauungsplan in der

Offensichtlich wurde hier durch planerische Geschicklichkeit ein Umstand erzeugt, nach welchem die Grundflächenzahl nach §17 (2) ausnahmsweise auf 0,6 angehoben werden darf!

In unserer ersten Stellungnahme wurde uns zugesagt, dass eine Erhöhung der Grundflächenzahl 1 (Hauptnutzung) nicht vorgesehen wird und diese weiterhin 0,6 betragen wird!

Terrassen dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl nach Pkt. 4.4 der Satzung um max. 10% überschreiten, also bedeutet dies eine Erhöhung der GRZ um 0,06 auf ca. 0,66.

Wir bezweifeln, dass die Grundflächenzahl 0,66 im Zusammenhang mit den geplanten Terrassen eingehalten wird!

Für Gebäudeteile nach § 19 (4) BauNVO, also z.B. Tiefgaragen, die vollständig unter der Erdoberfläche liegen, soll eine Grundflächenzahl 2 von 0,9 zugelassen werden!

Dies ist nach §19 BauNVO absolut unzulässig, da die maximale Grundflächenzahl aus gutem Grund auf 0,8 begrenzt wurde.

Eine derartige Ausreizung der Bebauung von Flächen ist in besonderem Maße unanständig und stellt ein verantwortungsloses Handeln gegenüber Mensch und Natur dar!

Man muss sich hier bewusst machen, dass die BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,9 in der Regel nur in absolut urbanen(!) Umgebungen und Gewerbegebieten vorsieht!

§19 (4) Baunutzungsverordnung nennt zwei Gründe, in welchen Fällen eine Überschreitung der zulässigen Maximal-Grundflächenzahl erlaubt sein kann:

- a. Bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens.
- b. Wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Eine Begründung nach § 19 (4) sehen wir als absolut nicht gegeben!

Forderung 6:

- a) Wir fordern eine Begrenzung der Grundflächenzahl 1 oberirdisch auf 0,66 unter Einbeziehung sämtlicher Terrassenflächen, Nebengebäude und Tiefgarageneinfahrt!

Nutzungsschablone 4 bereits auf 0,6 festgesetzt (rechtskräftiger B-Plan). Eine Erhöhung der GRZ 1 (Hauptnutzung) ist nicht vorgesehen (0,6 wie bisher).

Lediglich für Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO wird eine Überschreitung der in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils festgesetzten GRZ (sog. GRZ I) zugelassen (die erhöhte Überschreitbarkeit der sog. GRZ I ist die sog. GRZ II). Konstruktiv mit dem Hauptbaukörper verbundene Terrassen sind zur GRZ I zu zählen (als Bestandteil des Hauptbaukörpers), treten aber oberirdisch nicht wesentlich in Erscheinung. Zudem werden diese über der TG errichtet, womit sich die Gesamtversiegelung (mit der GRZ 2 für Anlagen gem. § 19(4) BauNVO) auf bzw. unter dem Grundstück faktisch nicht erhöht.

Blieben die Terrassen bei der Berechnung der GRZ 1 unberücksichtigt, läge die Grundfläche rechnerisch bei ca. 0,5 (= < 0,6 der bisherigen Festsetzung).

Auch die sog. GRZ II kann durch Festsetzung im Bebauungsplan erhöht werden.

Der Forderung wird nicht entsprochen:

Festsetzung Ziff. 2, Teilgebiet 4a: Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zum Wert von 0,9 überschritten werden.

b) Des Weiteren fordern wir die Einhaltung der Grundflächenzahl 2 für die Tiefgaragen von ebenfalls 0,66, da diese nicht vollständig unterirdisch sind!


7. Geschossflächenzahl (GFZ) / Geschosszahl

Im ursprünglichen Bebauungsplan war für das Teilgebiet 4 eine Geschossanzahl von 3 Vollgeschossen zwingend vorgegeben. Ebenso war die Geschossflächenzahl zwingend auf 1,8 begrenzt.

Es sei angemerkt, dass die eigentlich zulässige Geschossflächenzahl für allgemeine Wohngebiete nach §17 BauNVO auf 1,2 begrenzt ist!

Nutzungsschablone rechtskräftiger Bebauungsplan

④

WA	III
0.6	1.8
	o
W _H max	10.0m
°D	

Aus uns nicht ersichtlichen Gründen, soll im Änderungsentwurf die vorgeschriebene Geschossanzahl, sowie die damit in Verbindung stehende Vorgabe der Geschossflächenzahl ganz herausgenommen werden und es soll in einer vorgeschriebenen Gesamthöhe in Abhängigkeit der Grundfläche alles möglich sein! Da eine Ausreizung auf eine Geschossanzahl von 4 Geschossen sicherlich von niemandem gewünscht oder beabsichtigt ist, sollte die Geschosszahl wieder auf maximal 3 Geschosse begrenzt werden!

Forderung 7:

Wir fordern, für Teilgebiet 4a eine auf 3 Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzte Bauweise und die bislang vorgeschriebene maximale Geschossflächenzahl von 1,8 vorzuschreiben.

Ausgleichende Wirkungen gegenüber der Mehrversiegelung werden zudem durch die festgesetzte Dachbegrünung erzielt (Verbesserung Kleinklima, Wasserbindung).

Auf die Definition der Vollgeschosse (zwingend III VG) wurde verzichtet, da eine zwingende Gebäudehöhe festgesetzt wurde. Es ist nach wie vor eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Die daraus mögliche GFZ entspricht im Wesentlichen der alten bzw. überschreitet diese nicht.

Der Anregung wird nicht entsprochen:

Mit der festgesetzten Höhe (10,0m) ist keine viergeschossige Bebauung möglich. Es ist auch aus der Konzeptvergabe heraus nur eine dreigeschossige Bebauung möglich bzw. vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Grundfläche und Gebäudehöhe präzise festgesetzt. Überregulierungen zugunsten der Eindeutigkeit der Festsetzungen sind zu vermeiden.

Der Forderung wird nicht entsprochen.

s.o.

8. Hecken- u. Baum-Bepflanzung

Ein Wunsch, welchen wir in unserer Stellungnahme geäußert hatten, war, dass es eine Hecke von mind. 1,5 m – 2 m als Grenzbepflanzung (Sichtschutz und Schutz vor schlechter Luft aus der Tiefgarage) geben sollte.

Obwohl dieser Bitte leicht hätte stattgegeben werden können, wurde keine hohe Hecke auf die Grenze geplant; stattdessen gibt es 0,6 - 0,8m niedrige Hecken direkt vor den Terrassen, so dass die Sicht auf unser Grundstück komplett frei bleibt.

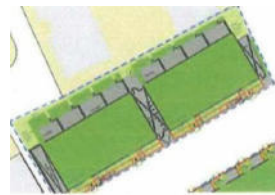
Hier sei noch erwähnt, dass in den Teilgebieten 4, 5 u. 6. Hecken in Höhe von 1,5 m bis 2 m Höhe (Bezeichnung „x“) bereits vorgesehen wurden.

Des Weiteren hat der neue Grünordnungsplan großzügig den geplanten Baumbestand entlang der Grundstücksgrenze von 4 Bäumen auf 0 Bäume und einen Strauch reduziert.

Bepflanzung alt:



Bepflanzung neu:



Die Pflanzung einer hohen Hecke hätte einen guten und wirksamen Sicht-, Geruchs- und Lärmschutz ergeben.

Im obigen Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass lt. Satzung 10.5 Teil D - Begründung zum Bebauungsplan der Freianlagengestaltungsplan im Maßstab 1:200 vorgelegt werden muss. Dies ist aber momentan nicht der Fall.

Bislang wurde nur ein Maßstab von 1:250 veröffentlicht.

Forderung 8:

- a) Wir fordern nochmals die Pflanzung einer 1,5 m bis 2,0 m hohen Hecke entlang der Grundstücksgrenze! Als Höhenbezugspunkt dient die Oberkante des Terrassenbelags der Gebäude in Teilgebiet 4a!
- b) Des Weiteren fordern wir die Wiedereinplanung der gestrichelten Baumpflanzungen von 4 Bäumen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze!
- c) Wir fordern die Vorlage eines Freianlagengestaltungsplans im Maßstab 1:200!

Der Anregung wird nicht entsprochen:

Eine Begrünung wird festgeschrieben (Freianlagengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags).

Höhere Hecken werden aus gestalterischen Gründen (Ergebnis des Wettbewerbs) nicht vorgesehen.

Es obliegt dem Nachbarn sich vor unerwünschten Einblicken zu schützen (wie sonst auch üblich).

Die Freiflächengestaltung wurde dem Ergebnis der Konzeptvergabe angepasst.

Kenntnisnahme:

Nachbarliche Belange werden ausreichend berücksichtigt.

Der Freianlagengestaltungsplan im Maßstab 1:200 wird Anlage zum städtebaulichen Vertrag bzw. zum Bauantrag und damit im Rahmen der Nachbarbeteiligung einsehbar.

Er ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans zur 1. Änderung

Der Forderung wird nicht entsprochen.

s.o. Die Vorlage eines Freiflächenplans erfolgt im Zuge der Baueingabe.

9. Tiefgarage – Emmissionsschutz/ Lärmschutz:

In unserer letzten Stellungnahme wiesen wir bereits darauf hin, dass, sofern die Tiefgarage Be- bzw. Entlüftungsanlagen oder Lüftungsschlitze/Fenster in Richtung unseres Flurstücks 10032 aufweist, ein geeigneter Schutz (z.B. in Form einer 1,5 m bis 2 m hohen Hecke) vorzusehen ist.

Diese Forderung wurde mit einem lapidaren Verweis auf den Freiflächengestaltungsplan abgespeist; die angesprochene Problematik (Emissionsschutz / Lärmschutz) bleibt ja dennoch bestehen und wurde bei den Abwägungs-Themen einfach unterschlagen.

Forderung 9:

Wir fordern, dass an der Tiefgarage in Richtung unseres Grundstücks (Flurstück 10032) keine Anlagen, Öffnungen oder Fenster installiert werden, von welchen Betriebsgeräusche von Fahrzeugen, sowie Lärm von Lüftungsanlagen oder Emissionen ausgehen!

Sollten entsprechende Anlagen in unsere Richtung geplant werden, fordern wir, eine größtmögliche Entfernung, mindestens aber einen Abstand von 2,5 bis 3,0 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten!

Die Abstandflächen der LBO sind in jedem Fall einzubehalten!

10. Wertminderung:

Wir sehen im Falle einer tatsächlichen Umsetzung der Änderung eine erhebliche Wertminderung unseres Grundstücks!

Wir gingen beim Grundstückskauf von völlig anderen Voraussetzungen aus und vertrauten im guten Glauben darauf, dass die ohnehin nicht üppig bemessenen Abstände nicht weiter verringert werden können.

Nun sehen wir uns der Tatsache gegenüber, dass wir unser Vermögen in ein Objekt investiert haben, welches durch einen Beschluss der Gemeinde massiv unsere Lebensqualität einschränken wird!

Eine 10-Jährige Veräußerungssperre für unsere eigene Immobilie bleibt hingegen rechtskräftig.

Die Tatsache, dass die Änderung der Bebauung des Quartiersplatzes erst nach Veräußerung der umliegenden Grundstücke angegangen wurde, spricht hier unseres Erachtens Bande!

Kenntnisnahme:

Immissionsschutzrechtliche Belange sind einzuhalten und werden im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.

Der Forderung wird nicht entsprochen.

s.o.


Nachbarliche Belange werden ausreichend berücksichtigt.

Die Abstandflächen der LBO sind einzuhalten.

Der Anregung wird nicht entsprochen, die Einschätzungen werden nicht geteilt:

Die Minderung z.B. der Aussicht und damit des Verkehrswertes des Grundstücks ist im Allgemeinen kein Eingriff in das Eigentumsrecht, da die Aufrechterhaltung einer ungeschmäleren Aussicht bei Inanspruchnahme eines Bauplatzes lediglich eine Chance ist. Im Allgemeinen muss jeder Grundstückseigentümer mit Bautätigkeit bzw. mit planerischen Tätigkeiten der Gebietskörperschaft auf den Nachbargrundstücken und der damit verbundenen Beschränkung seiner Aussicht rechnen. (Vgl. Hessischer VGH, Urteil vom 08.07.2004 - 3 N 1894/02)

		<p>Forderung 10: Im Falle einer rechtskräftigen Umsetzung des B-Plans ohne Entgegenkommen in sämtlichen uns betreffenden Belange, erwarten wir aufgrund der damit verbundenen Wertminderung unserer eigenen Immobilie einen entsprechenden Schadensersatz von der Gemeinde! Zum Abschluss erneut ein Wort an Planer, Architekten, Entscheider... Die Reaktion der Gemeinde auf unsere erste Stellungnahme vom 22.06.2020, sowie die Tatsache, dass der Gemeinderat mit offensichtlich sehr geschönten Fakten und Unterlagen informiert und in die Abstimmung geschickt wurde, verhinderte letztendlich, dass unsere schwerwiegenden Belange in adäquater Art und Weise zur Sprache kamen und diskutiert werden konnten!</p> <p>Wir richten nun ein weiteres Mal die Bitte an Sie; nehmen Sie unsere Einwände dieses Mal ernst und befassen Sie sich ausführlich mit diesen!</p> <p>Die Auswirkungen der Änderung des B-Planes auf Mensch und Umwelt wurden von den Architekten und Planern im Vorfeld stark heruntergespielt und verharmlost. Bei näherer Betrachtung stellt man jedoch fest, dass begründete Vorgaben von Verordnungen und Gesetzen sehr manipulierend und zum eigenen Vorteil interpretiert wurden! Der Umfang der zulässigen Überschreitungen wurde auf die Spitze getrieben und hinter gefälligen Formulierungen versteckt.</p> <p>Fragen Sie sich einmal, was im Änderungsentwurf eigentlich nicht zulässig ist und es wird Ihnen plötzlich klar, dass der Bebauung und Versiegelung von Flächen so gut wie keine Grenzen mehr gesetzt werden!</p> <p>Der Kauf unseres Grundstückes basierte auf einer sorgfältigen Recherche und dem Vertrauen auf den damals rechtskräftigen Bebauungsplan; auch nur eine Vorahnung, dass dieser in unmittelbarer Nachbarschaft kurzerhand geändert werden könnte, hätte uns von einem Kauf Abstand nehmen lassen! Wir, die [REDACTED], sind von der Relevanz und Stichhaltigkeit unserer Einwände zu hundert Prozent überzeugt und nicht bereit, dieses Unrecht hinzunehmen!</p>	<p>Der Forderung wird nicht entsprochen: Die Forderung eines Schadensersatzes kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Aussage ist nicht nachvollziehbar und entbehrt einer Grundlage (geschönte Fakten und Unterlagen). Das Verfahren entspricht öffentlich-rechtlichen Vorschriften.</p> <p>Die Abwägung obliegt dem Gemeinderat und findet in öffentlicher Sitzung statt.</p> <p>s.o.</p>	
--	--	--	---	--

		<p>Sollten wir weiterhin kein Entgegenkommen der Gemeinde in unseren schwerwiegenden Belangen verzeichnen, schrecken wir vor der Normenkontrollklage nach § 47 VwGO im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld/ Quartiersplatz“, OT Söllingen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB nicht zurück.</p> <p>Eine Abschrift dieses Schreibens erhalten folgende Vertreter des Gemeinderats: Andreas Gutgesell (CDU) Tilo Reeb (SPD) Simon Schwarz (Bündnis 90/Die Grünen) Dr. Klaus-Helimar Rahn (ULiP) Kristin Frensch (Die Linke) Andreas Hruschka (Bürgerliste)</p>	<p>Kenntnisnahme: Der Rechtsweg steht nach Abschluss des Verfahrens offen.</p>	
<p>Bürger*in 3 [Redacted] 28.04.2021</p>		<p>Wir sind die zukünftigen Anwohner des Grundstückes [Redacted] und somit direkte Betroffene der Änderungen von Baufeld 4 (Grundstück 10053). Bevor wir das Grundstück erworben haben, haben wir uns mit dem Bebauungsplan auseinandergesetzt und uns ein Bild davon gemacht, wo und wie das Gebäude auf Grundstück 10053 stehen wird. Nun ist die Bautiefe von 14 Meter auf 15 Meter erhöht worden und somit rückt das Gebäude zu unserem Nachteil 1 Meter dichter an unserem Grundstück (Garten) und Gebäude.</p> <p>Gemäß den Verschattungsdiagrammen hat die Erhöhung der Bautiefe nur einen minimalen Einfluss auf die Verschattung unseres Grundstücks. Gleichwohl bedeutet es für uns einen Meter weniger Distanz zu einem im Vergleich zu uns hohen Gebäude, vielen angrenzenden Parteien und beeinflusst damit unsere Privatsphäre negativ. Dies sowohl wenn man sich im Gebäude aufhält, da wir Richtung Süden große Fenster machen mussten, um die Doppelhaushälfte mit ausreichend Tageslicht zu versorgen. Und auch im Garten wirkt sich ein Meter mehr oder weniger Abstand zu den Terrassen der Nachbarn auf deren und unsere Privatsphäre aus.</p> <p>Aktuell sind Terrassen geplant und für die Obergeschosse nicht vorspringende Loggias. Wir möchten festhalten lassen, dass es auch zukünftig nicht möglich sein soll, Terrassen zu überbauen, Balkone in unsere Richtung anzubringen und/oder dass bei der baulichen Umsetzung an der ein oder anderen Stelle eine Ausbuchtung, Erker oder dergleichen zu einer Überschreitung der Bautiefe gemäß</p>	<p>Kenntnisnahme. Maßangabe der Baufenster, siehe Planausschnitt.</p>  <p>Der im Bebauungsplan mit Baugrenze festgesetzte Abstand zum betroffenen Grundstück von Bürger *in 3 beträgt ca. 8,20m bis ca. 11,80m.</p> <p>Kenntnisnahme: Nachbarliche Belange werden ausreichend berücksichtigt. Die vorliegenden Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Form regeln abschließend die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung.</p>	

	<p>dem Entwurf von Januar 2017 (14m) möglich ist oder die Loggias doch noch vorspringen.</p> <p>Aus dem gleichen Grund (Privatsphäre) sind wir auch nicht damit einverstanden, dass die Terrassen tiefer als im ursprünglichen Bebauungsplan erstellt werden können. Es sollen die 4m gemäß Entwurf von Januar 2017 weiterhin gelten.</p> <p>Das Gebäude ist breiter gemacht worden (von 20 m auf 21,7 m). Uns ist anhand der vorliegenden Zeichnungen nicht klar, in welcher Richtung das Baufenster verbreitert wurde. Hierzu möchten wir eine Rückmeldung, um bewerten zu können, ob das einen Einfluss auf unser Grundstück und dessen Verkaufswert hat.</p> <p>Gemäß der Kommentierung in der Offenlegung sind keine Garagen/Carports „vorgesehen“. Es soll auch zukünftig nicht möglich sein, Garagen oder Carports aufzustellen und bei den nun geplanten Nebengebäuden bleiben (entlang der rechten und linken Seite vom Gebäude).</p> <p>Sofern Lüftungen und/oder Splitgeräte für die Wärmeerzeugung und/oder Kühlung installiert werden, mögen diese bitte nicht in der Nähe zu unserer Grundstücksgrenze aufgestellt werden, um eine Lärmbeeinträchtigung zu vermeiden.</p> <p>Da das Neubaugebiet über moderne und vielfältige Spielplätze verfügt, denken wir, dass es nicht nötig ist, Spielgeräte auf der Freifläche (in der Zeichnung gekennzeichnet mit „bei Bedarf spielen“) aufzubauen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Für Terrassen gab es im ursprünglichen Bebauungsplan keine Festsetzungen die den Bereich für Terrassen genau eingegrenzt hätten, eine Bebauung des Grundstücks war allerdings auch schon mit den bisherigen Festsetzungen möglich und damit die Ausbildung von Terrassen und Loggien, Balkonen an unbestimmter Stelle zu den Nachbarn.</p> <p>Kenntnisnahme. Nachbarliche Belange werden ausreichend berücksichtigt. Die Anpassung eines Bebauungsplans an sich verändernde Planungsziele basiert auf der gesetzlich vorgesehenen Planungshoheit der Gemeinde. Das betroffene Baufenster auf Flstnr 10053 hat seine Außenmaße vom Ursprungsbebauungsplan weitgehend übernommen. Lediglich die Tiefe wurde von 14,0m auf 14,8 m geändert und das Dachgeschoss von 20,0m auf 21,6m verlängert. Da keine Garagen/Carports festgesetzt sind, sind auch keine möglich.</p> <p>Kenntnisnahme. Der in einem WA einzuhaltende Immissionsschutz gilt unabhängig vom Bebauungsplan, der die nachbarlichen Belange ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	
--	---	---	--


		Dem aktuellen Änderungsentwurf für das Gebäude auf Grundstück 10053 widersprechen wir und möchten zum Ausdruck bringen, dass wir über die verringerte Distanz von Gebäude und Terrassen zu unserem Grundstück sehr unglücklich sind. Natürlich sind wir gerne für einen offenen Dialog bereit. Zu erreichen sind wir bei Bedarf unter [REDACTED] oder per Mail unter [REDACTED].	Kenntnisnahme.	
--	--	--	-----------------------	--



1 Schnitt BP neu
Lay-1

Lageplan
BP Fassung 2022

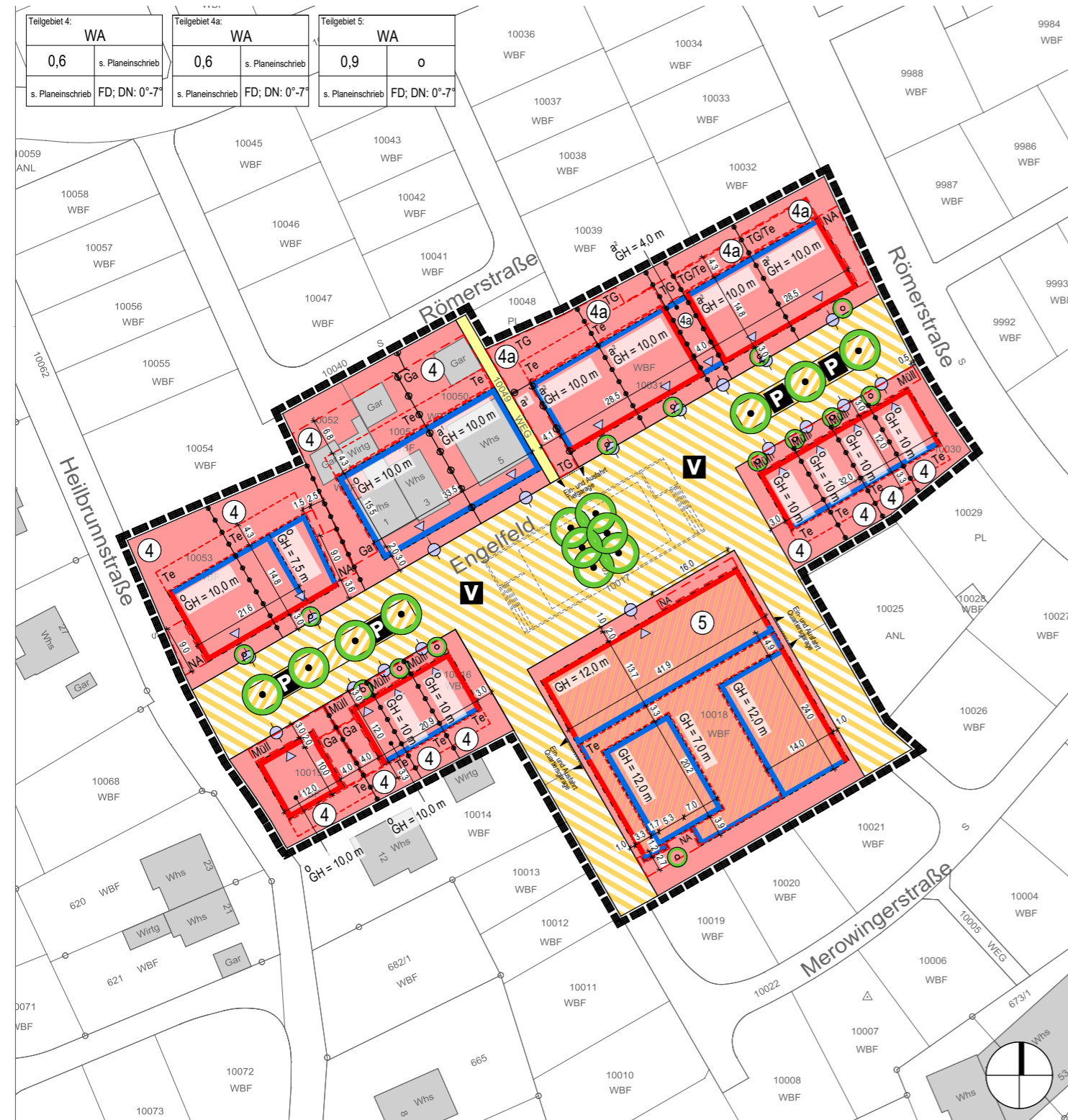
Schnitt/Ansicht A-A

Gemeinde Pfnztal		
Baugebiet Heilbrunn-Engelfeld		
Schnitt Baufeld 5	Druckdatum	21.03.2022
	Maßstab	1:250
	Plangröße	0,42 / 0,42
	Bearb.	
		BP HE_1_Aenderung Abgleich Baufeld 5.vwx
		Lay-1

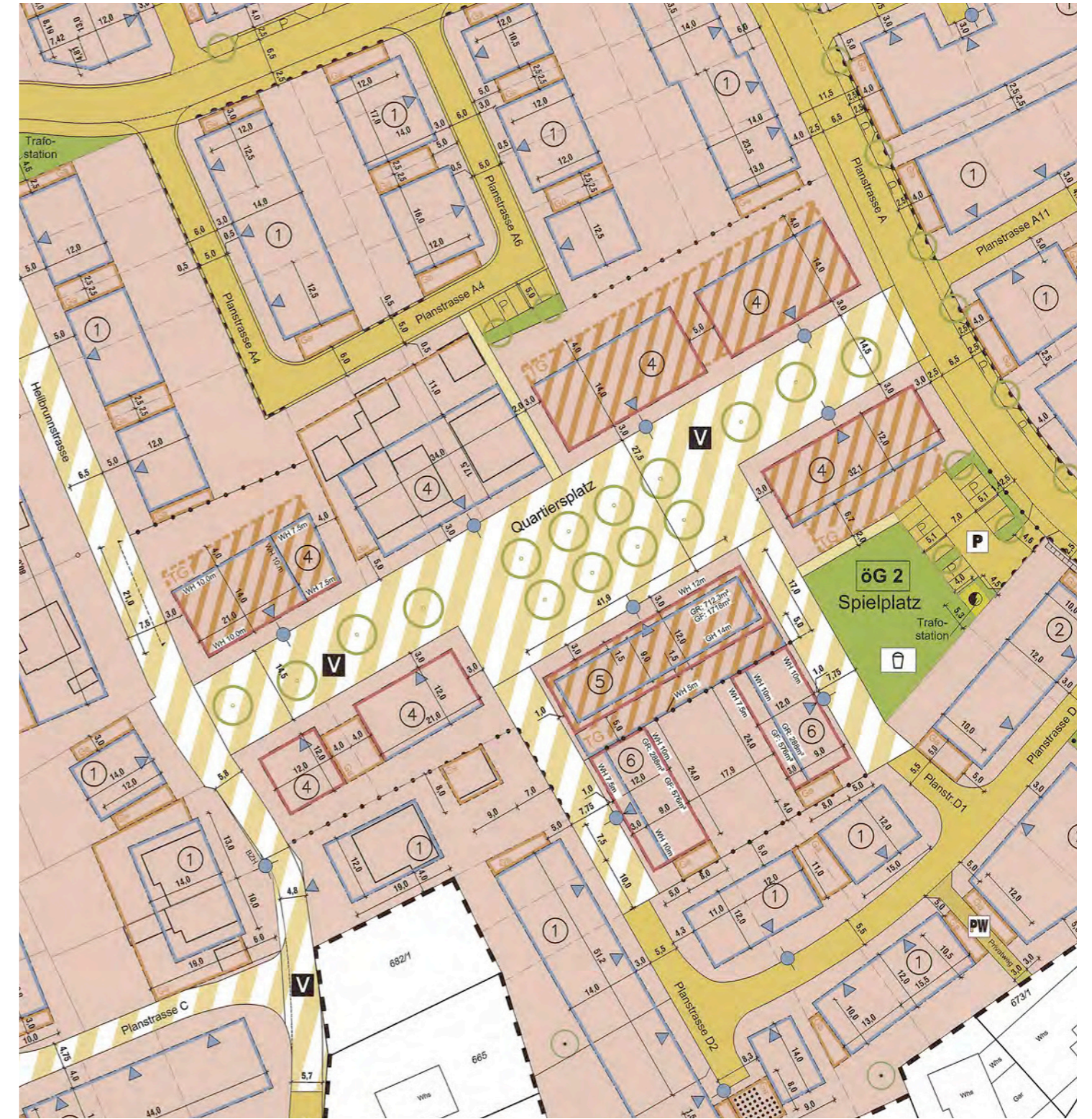
Verschattungsstudie

Vergleich der Verschattung

des
 Bebauungsplan
 "Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz" - 1. Änderung
 21.03.2022



zum
 Gemeinde Pfinztal
 Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld"
 OT Söllingen 16.11.2016



Verschattungsstudie

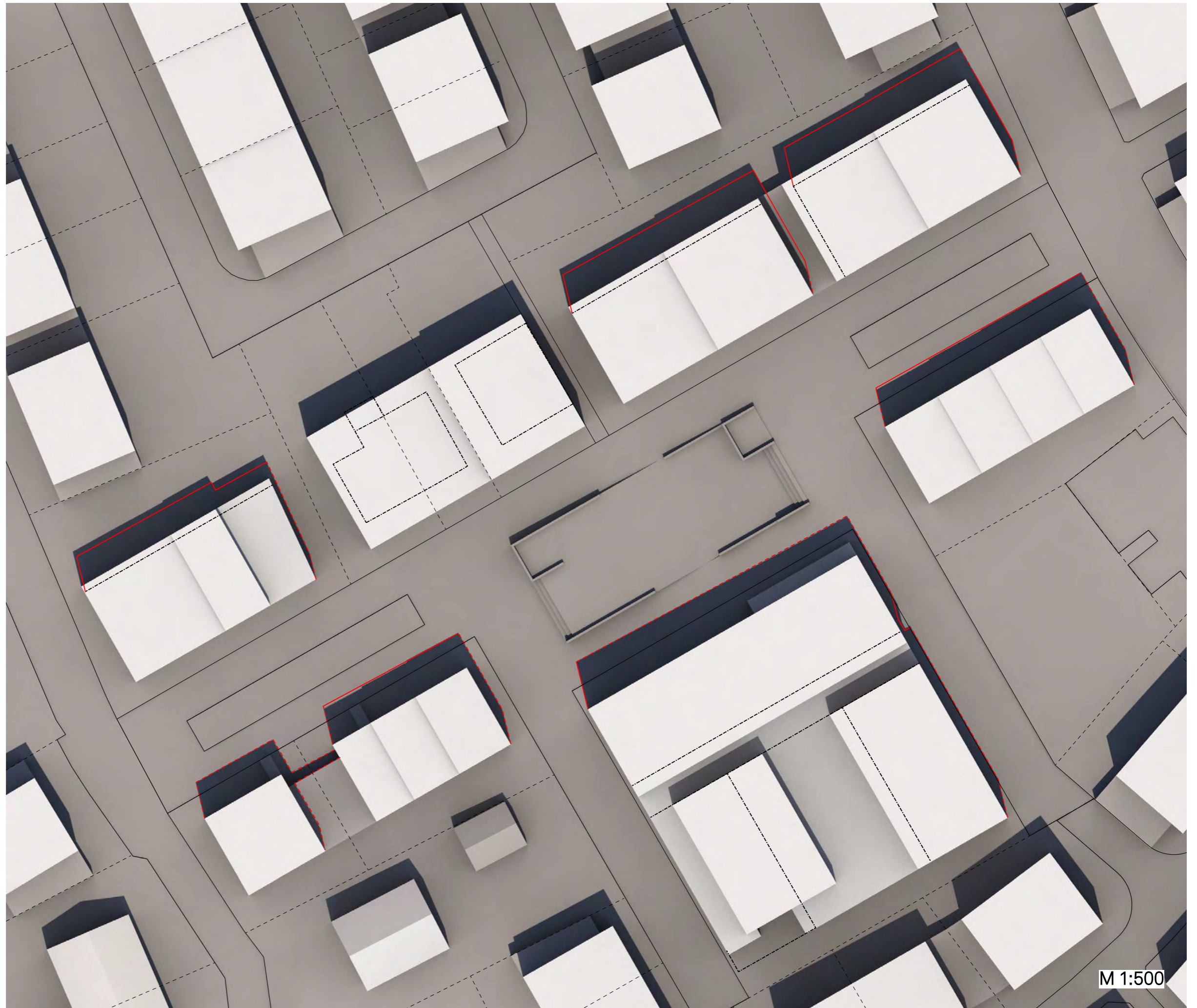
Vergleich der Verschattung

des
Bebauungsplans 1. Änderung

zum
Bebauungsplan
"Heilbrunn-Engelfeld"
vom 16.11.2016

Sonnenstand:

21. Juni 2022
12:00 Uhr



LEGENDE

Flurstücksgrenze

Baugrenze alter B-Plan

Schattenlinie alter B-Plan

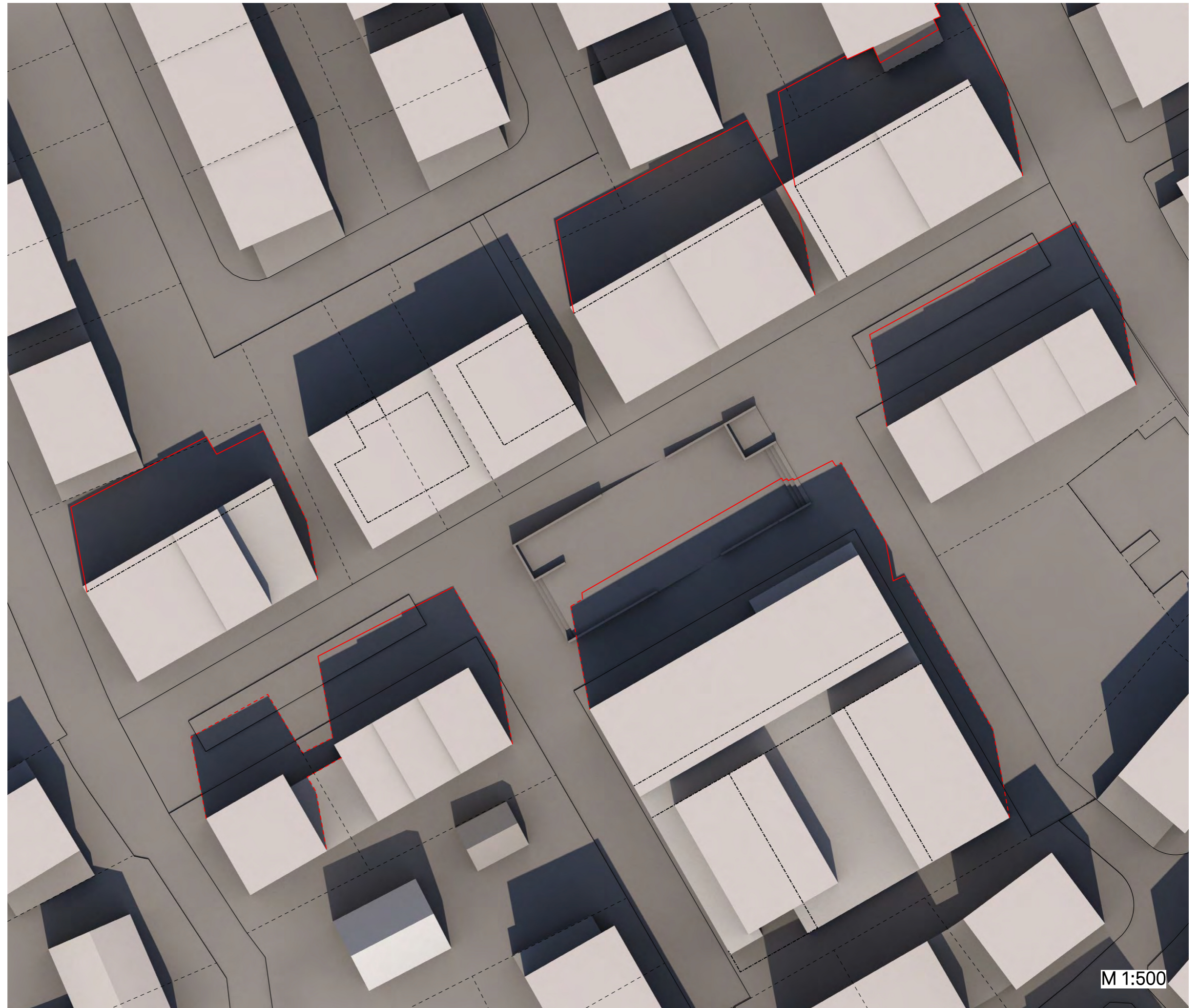
unveränderte Schattenlinie

M 1:500

Verschattungsstudie

Vergleich der Verschattung
des
Bebauungsplans 1. Änderung
zum
Bebauungsplan
"Heilbrunn-Engelfeld"
vom 16.11.2016

Sonnenstand:
20. März 2022
12:00 Uhr



LEGENDE

- Flurstücksgrenze
- Baugrenze alter B-Plan
- Schattenlinie alter B-Plan
- unveränderte Schattenlinie

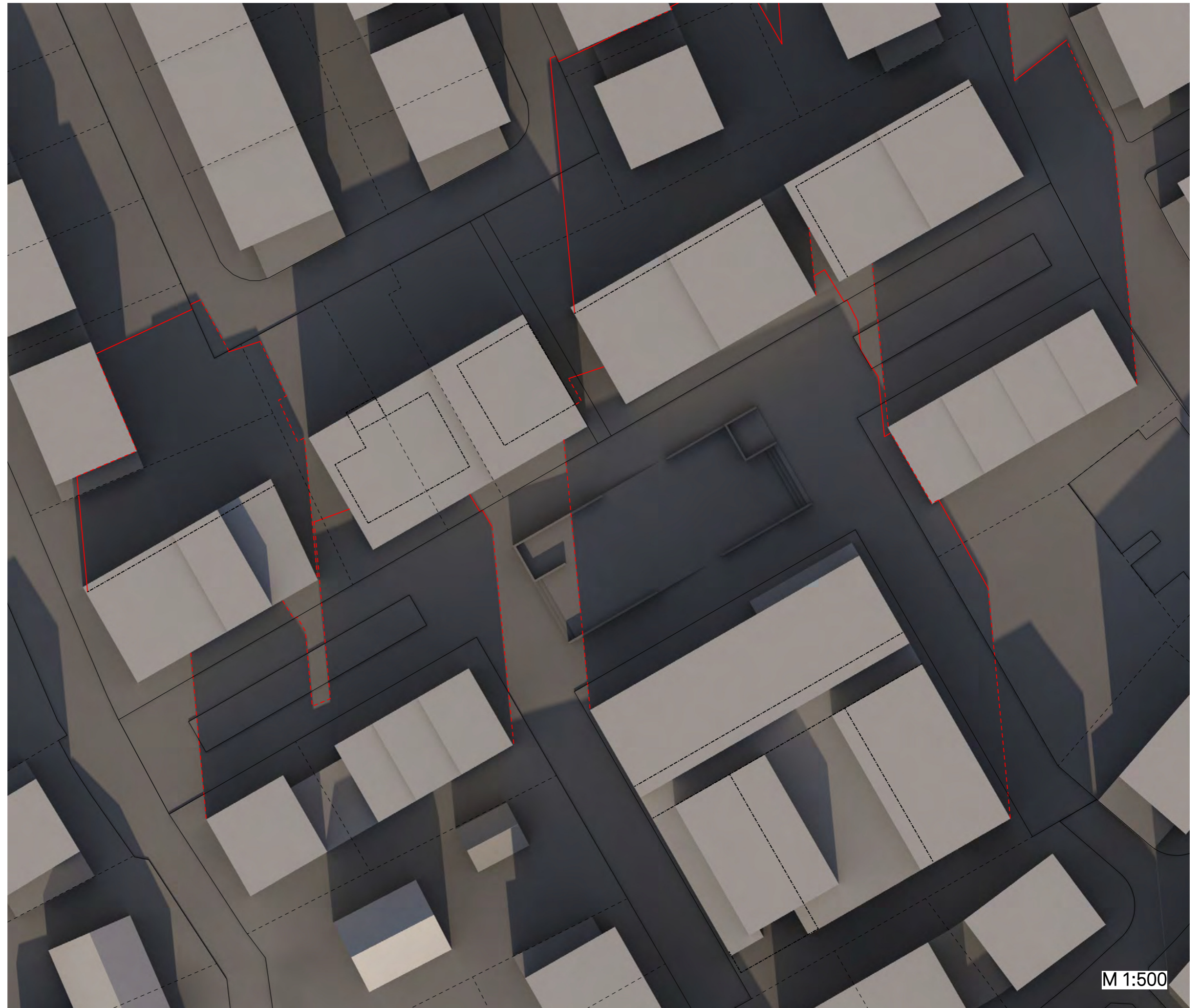
M 1:500

Verschattungsstudie

Vergleich der Verschattung
des
Bebauungsplans 1. Änderung
zum
Bebauungsplan
"Heilbrunn-Engelfeld"
vom 16.11.2016

Sonnenstand:

21. Dezember 2022
12:00 Uhr



LEGENDE

Flurstückgrenze

Baugrenze alter B-Plan

Schattenlinie alter B-Plan

unveränderte Schattenlinie

M 1:500



Teilgebiet 4:		Teilgebiet 4a:		Teilgebiet 5:	
WA	0,6	WA	0,6	WA	0,9
s. Planeinschrieb	FD; DN: 0°-7°	s. Planeinschrieb	FD; DN: 0°-7°	s. Planeinschrieb	o

Planzeichenlegende

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - GH Zulässige Gebäudehöhe
 - OK Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe; OK Belag an der angrenzenden Erschließungsstraße
 - Richtungsangabe als Definition der Bezugsseite für Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise gem textl. Festsetzungen
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - eigenständiger Geh- und Radweg
 - Ein-/Ausfahrtbereich Tiefgarage (TG) / Quartiersgarage
 - P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Baumpflanzung
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften
 - NA / Müll Fläche für Nebenanlagen / Müllstandort
 - Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
 - TG Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
 - Te Umgrenzung von Flächen für Terrassen und Terrassentrennwände
 - Fläche für Quartiersgaragen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Höhenbezugspunkte
- Örtliche Bauvorschriften
- FD Zulässige Dachform (FD: Flachdach)
 - DN: 0°-7° Zulässige Dachneigung
- Nachrichtlich
- Platzbauwerk mit einer Wandhöhe bis ca. 2,30m
- Nutzungsschablone
- | | |
|--------------|-----------------|
| Teilgebiet | Art der Nutzung |
| maximale GRZ | Bauweise |
| Gebäudehöhe | Dachform |
| | Dachneigung |

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am
 - Vorentwurfsbilligung und Gemeinderatsbeschluss zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung am
 - Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (1) BauGB mit Text und Begründung in der Fassung vom bis
 - Entwurfsbilligung und Gemeinderatsbeschluss zur öffentlichen Auslegung am
 - Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung in der Fassung vom bis
 - Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖBs) gemäß § 4 (2) BauGB vom bis
 - Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom am
- Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
- Gemeinde Pfinztal, den
- Nicola Bodner
Bürgermeisterin
- Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB am

Gemeinde Pfinztal | OT Söllingen

Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz" - 1. Änderung

- zeichnerischer Teil A -

M. 1:500 DIN A2
M. 1:1000 DIN A4

25.03.2022
Bearb.: DW



WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE



Gemeinde Pfinztal
Landkreis Karlsruhe

Bebauungsplan

„Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz“, Ortsteil Söllingen

**– Textliche Festsetzungen –
mit örtlichen Bauvorschriften**

1. Änderung

Fassung vom 07.04.2022

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am	28.04.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	20.05.2020
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom bis	25.05.2020 15.06.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	am	24.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB	am	08.04.2021
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB	vom bis	19.04.2021 21.05.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom bis	20.04.2021 21.05.2021
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	am	
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB	am	
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB	vom bis	
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) i. V. m. § 4 (2) BauGB	vom bis	
Satzungsbeschluss in der Fassung vom gem. § 10 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB	am	

Satzung

über den Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz" - 1. Änderung

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in ihren zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - den Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz“ - 1. Änderung als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 25.03.2022 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A. Zeichnerischer Teil (Deckblatt) in der Fassung vom 25.03.2022

B. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 25.03.2022

C. Hinweise in der Fassung vom 25.03.2022

Anlage

D. Begründung in der Fassung vom 25.03.2022

Gesonderte Anlagen

E. Artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom 08.05.2020

§ 3 Änderungsinhalte

Von der 1. Änderung betroffen sind Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs gemäß des zeichnerischen Teil A (Teiländerung des ursprünglichen Bebauungsplans "Heilbrunn-Engelfeld" als Deckblatt) sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen des Teil B und die Örtlichen Bauvorschriften des Teil C, in den die Änderungen / Ergänzungen nachfolgend **fett kursiv** oder bei Entfall von Festsetzungen **fett-kursiv grau-durchgestrichen** dargestellt sind. Die Begründung zur 1. Änderung geht nur auf Anlass, Inhalte und Rahmenbedingungen der 1. Änderung ein. Die von der 1. Änderung nicht betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“ bleiben unverändert in Kraft.

§ 4 Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplans und seinen örtlichen Bauvorschriften treten mit deren ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Pfintztal, den

.....

Bürgermeisterin Nicola Bodner

A. Zeichnerischer Teil (Deckblatt)

Siehe separates Deckblatt in der Fassung vom 25.03.2022.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Deckblatts gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“, welcher am 26.01.2017 in Kraft getreten ist, mit folgenden Änderungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 1, § 1 Abs. 2 ff. BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird hiermit und zudem durch Planeinschrieb im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

WA – „Allgemeine Wohngebiete“ (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind die in § 4 Absätze 1 und 2 BauNVO (2013) genannten Nutzungen, eingeschränkt durch die nachstehend aufgeführten unzulässigen Nutzungen.

Unzulässig sind:

- Alle nicht in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgelisteten Nutzungen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

außer die nachfolgende Ausnahmen:

~~Ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern deren Bettenkapazität die Anzahl von 30 nicht übersteigt. Die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgezählten Nutzungen sind unzulässig.~~

In Teilgebiet ⑤ sind außerdem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch nur im Untergeschoss und Erdgeschoss, und Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“ bestehende Nebenanlagen auf den Flurstücken 621, 3540, 3544, 3546 der Heilbrunnstraße, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden, dürfen, vorbehaltlich einer baurechtlichen Genehmigung, innerhalb Ihrer bestehenden Gebäudehülle zu Wohnzwecken umgenutzt werden. §1 (10) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Der Bebauungsplan "Heilbrunn-Engelfeld / Quartiersplatz" - 1. Änderung ist in die **Teilbereiche Teilgebiete**/Nutzungsgebiete ~~③, ③, ③~~ ④, **4a und ⑤ und ⑤** gegliedert.

- Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) ~~oder durch die zu bebauenden Grundfläche und Geschossfläche in m² (Planeinschrieb bei ⑤ und ⑥) die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (VG) und die Höhe der baulichen Anlagen, bei letzterem durch Angabe von Wandhöhe und~~ **Festsetzen der** Gebäudehöhe ~~(Dachhaut Flachdach siehe nachfolgend).~~
- Die zulässigen Gebäudehöhen werden ermittelt ab Oberkante der vorgelagerten

Erschließungsstraße (Hinterkante OK Bordstein) plus die **Wandhöhe bzw.** Gebäudehöhe gemäß Nutzungsschablone.

Gemessen wird die **zulässige Wand bzw.** Gebäudehöhe in der Mitte des Gebäudes **an der Straßenfront oder** am festgesetzten Bezugspunkt. Die entsprechende Bezugsseite sowie der Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die Wandhöhe wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bei Gebäuden mit Flachdach durch den Schnittpunkt OK Attika der Außenwand.

Für die Bebauung „Doppelhaus“ und „Hausgruppe“ **wird eine Mindestwandhöhe festgesetzt. Diese darf maximal 1,0 m unterhalb der jeweiligen festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe liegen. Wenn zwischen den Eigentümern der Doppelhaushälften Einigkeit besteht, ist eine geringere Wandhöhe zulässig. Die die** Differenz **bei** der Wandhöhe **darf jedoch** nicht mehr als 1,0 m betragen.

(Hinweis: Dachneigung siehe Ziff. 2 der örtlichen Bauvorschriften)

~~• Bei Gebäuden mit Flachdach in Nutzungsschablone ① und ② darf die OK der Attika 50 cm über die festgesetzte Wandhöhe reichen. Staffelgeschosse oberhalb der zulässigen Wandhöhe sind bei Nutzungsschablone ① und ② unzulässig.~~

• **Die festgesetzten Gebäudehöhen können bis zu 1,50 m unterschritten werden.**

~~• Je Einzelhaus sind im Gebiet mit Festsetzung Nutzungsschablone ① höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ebenfalls höchstens 2 WE.~~

- a) Dachaufbauten allgemein: Siehe „**B, C**. Örtliche Bauvorschriften, Ziffer 2“
- b) Aufbauten/Ausbauten an Gebäuden zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch dann abweichend von den Festsetzungen über die Gebäudeumrisse zulässig, sofern diese Anlagen(-teile) nicht mehr als 30 cm über den Gebäudekörper hinausragen und die Bestimmungen der LBO eingehalten sind.

• **Die tatsächliche Gebäudehöhe darf auf max. 15% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen, Anlagen zur solaren Energiegewinnung etc.) um maximal 1,0 m überschritten werden.**

Im Teilgebiet ⑤ darf darüber hinaus die tatsächliche Gebäudehöhe auf einer Fläche von max. 25 m² der Gesamtdachfläche mit den oben genannten technisch notwendigen Dachaufbauten maximal 2,0 m überschritten werden.

~~• Vollgeschosse, die unterhalb der Höhenbezugsebene bzw. dem Höhenbezugspunkt entstehen (Hanggeschosse im UG) werden bei der Ermittlung der Vollgeschosse nicht angerechnet (vergl. LBO § 2 Absatz 6 Satz 1)~~

- Sofern Garagen in Wohngebäuden untergebracht sind gilt, dass deren Flächen bei der Ermittlung der Kennzahlen für das Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen sind.

• **In den Teilgebieten ④ und ④a kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zum Wert von 0,9 überschritten**

werden.

- **Als maßgebende Grundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird die gesamte im jeweiligen Teilgebiet liegende Grundstücksfläche festgesetzt.**

3. Nebenanlagen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen** bis zu einer Wandhöhe von **2,5 m 3,20 m** und einer Grundfläche von (brutto) **5 qm** (es zählt der senkrecht aufsteigende äußere Gebäudeteil) zulässig, nicht jedoch **auf Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot oder mit Pflanzbindung sowie** in Vorgärten (Gebäude und Carports zählen nicht zu den Nebenanlagen).

Innerhalb der zum Quartiersplatz **und zur Straße Engelfeld** festgesetzten Flächen für Müll ist je Hauseingang eine Müllauffstellfläche von max. 5 m² zulässig.

Zulässig sind Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, sofern ihr Standort plausibel gerechtfertigt werden kann und mit der Gemeinde abgestimmt ist. Die Gemeinde darf hier nur bei höherrangigem Interesse ihre Zustimmung versagen, hierunter fällt insbesondere das Ortsbild.

(Kinder-)Spielplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche u. Stellung der baulichen Anlagen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)

4.1 Die zulässige Bauweise „offen“ oder „abweichend“ ist durch Einschrieb **in der jeweiligen Nutzungsschablone mit den Nummern ①, ②, ③, ④, ⑤ und ⑥** im **zeichnerischen Teil** des Bebauungsplans festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. **(siehe — jeweilige Nutzungsschablone). Darüber hinaus wird die zwingende Doppelhausbebauung für einzelne Baufelder im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (mit Schraffur dargestellt) festgesetzt.**

③ a¹: abweichende Bauweise, zulässig sind Gebäudelängen bis 80m

⑤ a²: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig zu Teilgebiet mit Nutzungsschablone ⑥

④ a²: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zwingend zu Teilgebiet mit Nutzungsschablone ⑥

a1: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig zum östlich angrenzenden öffentlichen Weg, hier mit auf 0 reduzierter Tiefe der Abstandsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

a2: abweichende Bauweise, Längen über 50 m zulässig.

a3: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig für die Einhausung der Zufahrt der Tiefgarage mit max. 3,00 m Höhe, hier mit auf 0 reduzierter Tiefe der Abstandsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB). Bezüglich der einseitigen Grenzbebauung ist ein Zurückspringen bis zu 50 cm zulässig.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt, für die Bebauung am Quartiersplatz (④, **4a** und ⑤, ⑥) mit Baulinien und Baugrenzen.

4.3 Mit oberirdischen Gebäudeteilen ist ein Vor- und Zurückspringen von der Baulinien um 10 cm ausnahmsweise zulässig. Ebenso ist ein Vorspringen bei Baugrenzen um 10 cm ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb der entsprechend im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen können Baugrenzen durch Terrassen sowie Terrassentrennwänden, Anbauten und Nebenanlagen mit einer Höhe von max. 2,50 m über der Terrassen-Oberfläche überschritten werden.
Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Terrassen (Te) sind auch Terrassenüberdachungen bis 3,50 m über Terrassen-Oberfläche zulässig.

5. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports):
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1. Geforderte Anzahl der Stellplätze: Vgl. Ziff. 3 der örtlichen Bauvorschriften.

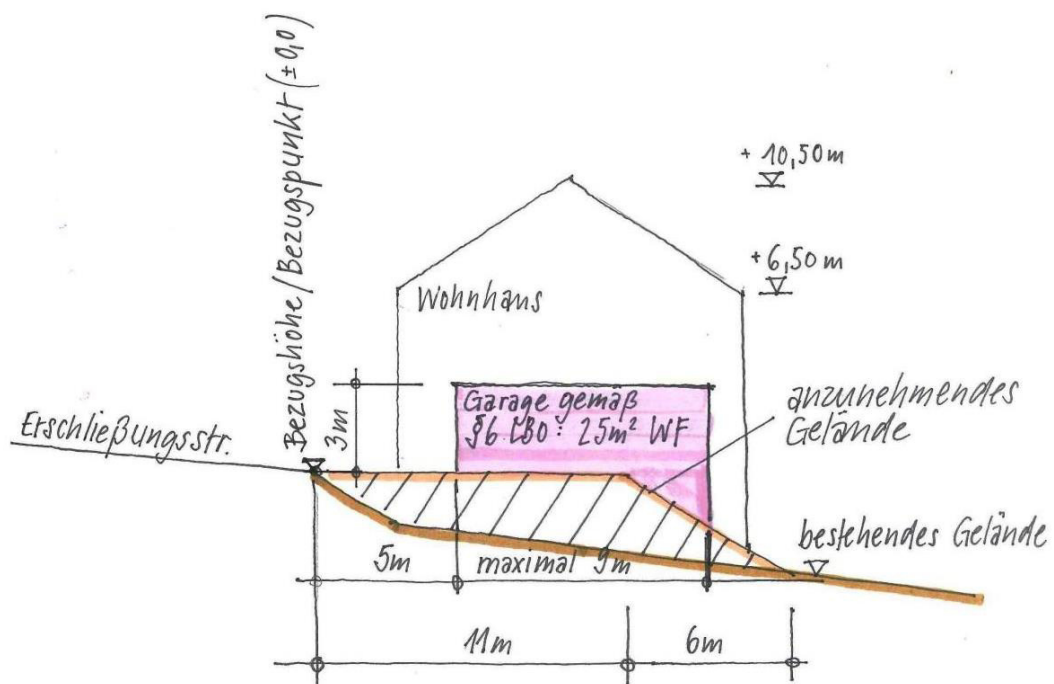
5.2. a) Zulässig sind Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Baufenster und in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dafür ausgewiesenen Flächen.

b) Garagen müssen mit der Zufahrtsseite senkrecht gemessen einen Abstand von mind. 5,0 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. In die Gebäude integrierte Garagen bei „Hausgruppen“ ~~und die mit eigenem Planzeichen gekennzeichnete Fläche an Planstraße D-2~~ sind davon ausgenommen.

c) Carports sind wie Garagen zu behandeln

5.3. Stellplätze können – neben den Flächen, auf denen Garagen/Carports entsprechend Ziff. 5.2 zulässig sind – auch an anderen Stellen auf dem jeweiligen Baugrundstück hergestellt werden. ~~Die Regelungen zur Zufahrtsbeschränkung gemäß Planeintrag sind bindend.~~

5.4. Für talseitig zu errichtende Grenzgaragen wird als anzunehmendes Gelände für die Bemessung der zulässigen Garagenwandhöhe und Garagenwandfläche nach LBO die Höhe der Erschließungsstraße bzw. der „Bezugspunkt“ an der Zufahrtsseite festgesetzt. Die festgesetzte Bezugshöhe gilt bis zur Tiefe von 11 m, gemessen ab Hinterkante Erschließungsstraße.



6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Pflanzgebote und -bindungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 a und b BauGB

Vorwort

Der planbedingte Eingriff in den Naturraum kann im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Dies trifft auch auf die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen – auch CEF-Maßnahmen – zu.

Die im Umweltbericht mit Grünordnungsplan von Bioplan (Stand 14.04.2016) niedergelegten Ausgleichs-Ersatzmaßnahmen an anderen Stellen sind jedoch Gegenstand eines öffentlich rechtlichen Vertrags mit der unteren Naturschutzbehörde. Deren Umsetzung wird dort sichergestellt.

A) Allgemeine Festsetzungen

1. Die im Umweltbericht von Bioplan mit Datum 14.04.2016 gemachten Vorschläge zur Kompensation des ermittelten Ausgleichsdefizites bei „Pflanzen und Tieren“ sowie „Boden“ werden verbindlich sichergestellt und festgeschrieben, und zwar

a) für Maßnahmen im Geltungsbereich der Planfläche über Planeinschrieb und nachfolgende schriftliche Festsetzungen

und
b) durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag für die Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes.

2. Die dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen sind:

a) Pflanzgebote und -bindungen A1 – A3 und B1 im Plangebiet

b) CEF-Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

c) Renaturierung des Bocksbachs in Kleinsteimbach auf einer Teilstrecke

d) Pflanzmaßnahmen auf diversen Flächen außerhalb des Plangebietes (M5 Herstellung von Streuobstwiesen)

e) Ausbringen von Nisthöhlen/Nisthilfen/Fledermauskästen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Zu den Maßnahmen nach b) – e) verpflichtet sich die Gemeinde durch Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde.

3. Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan des Büros Bioplan vom 27.10.2016 wird Bestandteil der Satzung (Ergänzung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2016)

B) Festsetzungen im Plangebiet

Allgemeine Bestimmungen

1. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen und damit festgesetzten Pflanzgebote sind so zu verstehen, dass die markierten Standorte der Bäume um maximal 5 m verschoben werden können. – Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist dabei einzuhalten.
2. Für alle Pflanzgebote gilt, dass nur standortgerechte heimische Arten der Artenverwendungsliste nach Tabelle 3 (Seite 12-13) zu verwenden sind.
3. Die im Bebauungsplan eingetragenen Einzelbäume und Gehölzbestände mit Pflanzbindung sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen im unmittelbaren Bereich zu diesen Gehölzen sind besondere Maßnahmen zu deren

Schutz zu treffen. Abgängige Gehölze sind innerhalb einer Wachstumsperiode zu ersetzen.

- Bei Einzelbaumpflanzungen muss pro Baum eine unbefestigte Fläche von 6 m² gewährleistet sein. Kleinere Baumscheiben sind zulässig, sofern die Bäume ein gut durchwurzelbares Substrat erhalten.

Bestimmungen für den öffentlichen Bereich

5. Die Lärmschutzwälle A2 sind als öffentliches Grün festgesetzt, mit Anpflanzung von je einer Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern, gemäß Artenverwendungsliste Tabelle 3 (Seite 12-13), mit folgenden Vorgaben:

a) Pro 2,5 m² Pflanzgebietsfläche ist ein Strauch zu setzen

b) Pro 70 m² Pflanzgebietsfläche ist ein Baum zu setzen (Stammumfang 12-14 cm)

c) Mindestens 20% der auf den Lärmschutzwällen stehenden Lärmschutzwände sind zu begrünen

6. Auf Höhe der Spielplatzfläche öG1 ist entlang des Straßenraums eine Baumreihe aus 15 hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang mindestens 14-16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Arten und Sorten gemäß der Artenverwendungsliste Tabelle 3 (Seite 12-13). Daneben ist je angefangene 150 m² Spielplatzfläche ein heimischer Baum (Stammumfang 12-14 cm) und je 25 m² ein heimischer Strauch gemäß Artenverwendungsliste Tabelle 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Auf der Spielplatzfläche öG2 ist je angegangene 75 m² Grundstücksfläche ein heimischer Baum (Stammumfang 12-14 cm) und je 25 m² Grundstücksfläche ein heimischer Strauch entsprechend Artenverwendungsliste Tabelle 3 (Seite 12-13) zu pflanzen.

- Im Bereich des Quartiersplatzes sind **15 13 Bäume** mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemäß Artenverwendungsliste Tabelle 3 (Seite 12-13) zu pflanzen **zu erhalten**.

9. Der vorhandene Gehölzbestand auf der Fläche A3 ist soweit wie möglich zu erhalten. Es sind zusätzlich 5 hochstämmige Laubbäume gemäß Artenverwendungsliste Tabelle 3 (Seite 12-13) zu pflanzen. Stammumfang mindestens 18-20 cm. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

10. Der im Südosten des Plangebiets mit B1 bezeichnete Gehölzbestand auf öffentlicher Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Baum- und Straucharten der Artenverwendungsliste (Tabelle 3, Seite 12-13) zu ersetzen.

Bestimmungen für den privaten Bereich

- Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Pflaster bzw. Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Wasserundurchlässige Beläge sind ebenfalls zulässig, aber nur dort, wo das darauf anfallende Niederschlagswasser schadlos in das angrenzende Gelände auf dem eigenen Grundstück abgeleitet wird und versickert oder in eine vorhandene Regenwasserzisterne eingeleitet werden kann.

12. Die Gebietseingrünung A1 ist als Pflanzgebotsfläche mit einer 5 bzw. 3 m breiten Hecke (Vergleich Pläneinschrieb) aus heimischen Gehölzen herzustellen. Zu verwenden sind Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste Tabelle 3. Pflanzdichte: 1 Strauch je 2,5 m² Pflanzgebotsfläche (Korrektur gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2016). Der Anteil der Dornensträucher muss mindestens 1/3 betragen. Zusätzlich ist pro 50 m² ein Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung muss innerhalb eines Vegetationsjahres nach Fertigstellung der baulichen Anlage (Einzugstermin) erfolgen.

13. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken ein Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm) entsprechend Artenverwendungsliste Tabelle 3 zu setzen. Die mittels Pflanzgebote bzw. Pflanzbindung vorgegebenen Bäume können hierauf angerechnet werden.

14. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (Stammumfang mind. 12-14 cm) zu pflanzen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Geeignete Gehölzarten sind der Tabelle 3 zu entnehmen. Es sind auch an die räumlichen Verhältnisse angepasste kleinkronige Sorten der genannten Arten zulässig. Gehölzarten, welche nicht in der Tabelle 3 aufgelistet sind, können ebenfalls gepflanzt aber nicht angerechnet werden. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bäume können angerechnet werden.

Können die Einzelpflanzgebote nicht wie festgesetzt umgesetzt werden, sind im Zuge der Baugenehmigung als Ausgleich für jeden wegfallenden hochstämmigen Laubbaum 60 m² extensive Dachbegrünung nachzuweisen.

15. Auf den Grundstücken entlang des Quartierplatzes sind gemäß den Pflanzgeboten im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Großsträucher oder Bäume zu pflanzen. Bei Verwendung von hochstämmigen heimischen Laubbäumen gemäß der Artenverwendungsliste (Tabelle 3), können diese bei der Einzelpflanzpflicht pro 250 m² angerechnet werden.

16. Flachdächer sind mit mindestens 8 cm Substrat bedeckt extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer von Garagen und Carports. Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsfläche für Rasen, Stauden oder Bodendecker anzulegen.

17. Alle Pflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen, zu ersetzen.








7. Schutz vor Lärmeinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Für den aktiven Lärmschutz wird entlang der Bahnlinie ein Erdwall mit aufgesetzter Wand festgesetzt. Der Verlauf dieser Kombinationsanlage ist durch Pläneinschrieb festgesetzt. Die Höhe dieser aktiven Lärmschutzanlage muss insgesamt mindestens 5 m über Schienenoberkante reichen.

2. Zum (passiven) Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm, der hauptsächlich aus dem Nachtbetrieb der Bahnanlagen resultiert, wird folgendes festgelegt:
 - Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind für alle neu zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen der DIN 4109 Ausgabe 11/1989 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten und nachzuweisen. Diese Norm trifft u.a. die Festlegungen zur erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels und der Nutzung unter Berücksichtigung von Korrekturwerten (Tabelle 9 zur DIN 4109).
 - Schlafräume sind grundsätzlich zur architektonischen Selbsthilfe auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Eine Abweichung hiervon ist zulässig, wenn die Belüftung der Räume über eine Lüftungsanlage erfolgt.
 - Eine Belüftung der Wohn- und Schlafräume hat im Bereich des Lärmpegelbereichs IV und V über eine Lüftungsanlage zu erfolgen.
3. Die in **Anlage 1** „Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109“ ausgewiesenen Verlärmungszonen sind zu beachten.
4. Die in den nachfolgend dargestellten Tabellen 1 und 2 vorgegebenen Werte (Auszüge aus DIN 4109) über die jeweiligen Lärmpegelbereiche (Verlärmungszonen) sind bei der Erarbeitung des passiven Lärmschutzes zu beachten.

Tabelle 1:

Anforderungen nach DIN 4109 Tab.8 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile:

Lärmpegelbereich	Maßgebl. Außenlärmpegel	Farbl. Zuordnung zuden Lärmkarten	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume In Wohnungen, Übernachträume in Beherb.stätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ o.ä.
	dB(A)		Erf. $R_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	Bis 55		35	30	-
II	56 bis 60		35	30	30
III	61 bis 65		40	35	30
IV	66 bis 70		45	40	35
V	71 bis 75		50	45	40
VI	76 bis 80		²⁾	50	45
VII	>80		²⁾	²⁾	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 2:
Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109

Bezeichnung	Maßgeblicher Außenlärmpegel L	Lärmpegelbereich nach DIN 4109
	dB(A)	
IP 1	74.8	V
IP2	73.1	V
IP3	73.9	V
IP4	70.8	V
IP5	72.0	V
IP6	70.5	V
IP7	68.9	IV
IP8	64.3	III
IP9	66.0	IV
IP10	65.1	III
IP11	65.5	IV
IP12	66.5	IV
IP13	65.3	III
IP14	63.7	III
IP15	64.2	III
IP16	65.0	III
IP17	65.3	III
IP18	64.8	III

Die Standorte IP1 bis IP18 sind durch Einschrieb in der Karte Anlage 1 zum Bebauungsplan markiert.

8. Berücksichtigung Bodendenkmale:
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

In der (Einzel-) Karte **Anlage 2** zum Bebauungsplan sind Flächen ausgewiesen, die mit Bodendenkmalen belegt sind. Diese Flächen dürfen erst dann verändert werden, wenn die Untergrunderkundungen durch die Denkmalschutzbehörden dort (jeweils) für abgeschlossen erklärt worden sind.

9. Flächen für Gemeinbedarf und Verkehrsflächen:
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Lage öffentlicher Verkehrsflächen und Grünanlagen sind durch Planeinschrieb festgesetzt. Ebenso das Regenrückhaltebecken zur Pufferung des unbelasteten Niederschlagswassers.

Soweit für die Herstellung von Straßen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen Geländeerschnitte und -aufschüttungen auf privaten Grundstücken erforderlich sind, hat diese der jeweilige Grundstückseigentümer zu dulden. Das gleiche gilt für Rückenstützen aus Beton bei den Einfassungen von öffentlichen Gehwegen und Straßen.

Die im Plan eingezeichneten (öffentlichen) Stellplätze können hinsichtlich ihrer Lage Veränderungen in geringem Umfang unterliegen.

Im Plangebiet ist für die öffentliche Straßenbeleuchtung insektenverträgliches LED-Licht einzusetzen. Eine Beleuchtung entlang der Plangebietsgrenzen hin zur freien Feldlage ist nicht zulässig.

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen:

1. Der Einsatz von blendenden Materialien zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen ist unzulässig.
2. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind hiervon ausgenommen, soweit die nachbarlichen Belange nicht beeinträchtigt werden und eine Blendwirkung des Straßenverkehrs ausgeschlossen ist.
3. Anlagen der Telekommunikation (Mobilfunkmasten) und des Amateurfunks dürfen nur in dem Umfang, wie sie für die wohnungsübliche Einzelgebäudenutzung erforderlich sind, installiert werden.

2. Dachform, Dachneigung, Eindeckung, Dachaufbauten: (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- a) Der Bebauungsplan ist mit verschiedenen Nutzungsschablonen für jeweils zugeordnete Planflächen (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) versehen, in denen auch die jeweils zulässige Dachform und Dachneigung (Nutzungsschablone **4** - **5**) festgelegt ist.
- b) Es dürfen keine blendenden Materialien bei der Eindeckung verwendet werden.
- c) Flachdächer von Wohngebäuden **mit einer Dachneigung von maximal 7°** und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die extensive Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorrangig ist eine Begrünung mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung zu verwenden.
- d) Zur Vermeidung von Schwermetallanreicherung im Grundwasser oder Vorfluter (offenes Gewässer) sind Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen mit unbeschichteten Metallen (Kupfer, Blei, Zink) über 50 m² Fläche je Gebäude unzulässig. Die Verwendung von Regenrinnen und Regenwasser-Fallrohren aus Zink oder Kupfer zur Dachentwässerung ist allgemein zulässig.

e) Dachgauben sind zulässig, sofern Folgendes eingehalten ist:

- Die Länge der Dachgaube darf max. 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen.
- Die Dachneigung des Hauptdaches muss mindestens 28° betragen.
- Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Nutzungsschablone darf nicht überschritten werden.
- Der Abstand zur Gebäudes Ecke oder Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen.
- Die lichte Höhe an der Vorderseite der Dachgaube (Fußboden-Belagshöhe bis Unterkante-Decke) darf max. 2,50 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden, betragen.
- Quergiebel bzw. Nebengiebel sind bis zu einer Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Sie dürfen die zulässige Wandhöhe nicht überschreiten.

3. Stellplatzregelung
§ 37 LBO

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zwingend festgeschrieben. Ergibt die Multiplikation des Stellplatzschlüssels mit der Anzahl der Wohnungen eine Komma-Zahl, dann ist diese auf die nächste Voll-Zahl aufzurunden. **Die notwendigen Stellplätze können auf dem jeweiligen Baugrundstück oder in der vorgesehenen Quartiersgarage auf Flstnr. 10018 nachgewiesen werden.**

~~Stellplätze, die von der Erschließungsstraße aus gesehen vor einer Garage oder einem anderen Stellplatz angeordnet sind, werden als Stellplatz angerechnet, wenn beide derselben Wohneinheit zugeordnet sind. Dies gilt ausschließlich für Nutzungsschablone ①, ②, ③.~~

4. Zulässigkeit von Werbeanlagen:
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Ansichtsfläche von einzelnen Werbeanlagen darf 1,0 qm nicht überschreiten. Je Gebäudeseite ist maximal eine Werbeanlage zulässig, jedoch sind pro Gebäude insgesamt höchstens 2 Stück, zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der eigenen Leistung angebracht werden. Bewegte, wechselnde oder grell leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

5. Einfriedungen und Stützwände:
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen und Stützwände zur Abfangung von höher anliegendem Gelände an öffentlichen Verkehrsflächen sind in Form von:

Stützwände:

- Mauern aus Sichtbeton; Ziegelstein oder Naturstein, ausgenommen ringförmige Betonformsteine

Einfriedungen:

- Metallgitterzäunen
- Holzzäunen
- Eingrünungen in Form von Hecken **aus heimischen Gehölzen, geeignete Gehölze siehe Artenverwendungsliste, Tabelle 3**

bis zu einer Höhe von 1,50 m (gemessen ab der OK Verkehrsfläche) zulässig. Es kann eine Kombination der Elemente erfolgen. Ansonsten gelten die Vorgaben aus dem Nachbargesetz BW.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen:
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze, Zufahrten oder Betriebsflächen genutzt, sind jeweils gärtnerisch anzulegen. **Für die gärtnerische Anlage sind die in der Tabelle 3 aufgeführten Arten zu verwenden.** Geländeabgrabungen und Geländeauffüllungen sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche bis 1,50 m, gemessen ab bestehendem Gelände, zulässig. (Ergänzung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 20.12.2016:) Das Herstellen von Schotter-

flächen in den Gartenbereichen ist unzulässig.

Tabelle 3

Artenverwendungsliste:

Bäume	
a) Höhe über 25 m	
Acer platanoides (20 – 30 m)	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus (25 – 30 m)	Bergahorn
Fraxinus excelsior (20 – 35 m)	Gemeine Esche
Fagus sylvatica (25 – 40 m)	Rotbuche
Quercus petraea (20 – 30 m)	Traubeneiche
Quercus robur (25 – 35 m)	Stieleiche
Ulmus minor (20 – 30 m)	Feldulme
b) Höhe bis 25 m	
Aesculus hippocastanum (20 – 25 m)	Roskastanie
Betula pendula (18 – 25 m)	Hängebirke
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
Castanea sativa (20 – 25 m)	Esskastanie
Populus tremula (15 – 20 m)	Zitterpappel, Espe
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
Tilia cordata (18 – 20 m)	Winterlinde
c) Höhe 10 – 15 m	
Acer campestre (10 – 15 m)	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
Malus sylvestris (8 – 10 m)	Holzapfel, Wildapfel
Prunus padus (10 – 15 m)	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia (8 – 15 m)	Eberesche
Sorbus domestica (10 – 15 m)	Speierling
Sorbus torminalis (8 - 15 m)	Elsbeere
Bei der Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen werden folgende regionaltypische Sorten empfohlen:	
Apfelbäume	Birnbäume
Bohnapfel	Gelbmöstler
Danziger Kantapfel	Kirchensaller Mostbirne
Gelber Boskop	Oberösterreichischer Weinbirne
Glockenapfel	Pastorenbirne
Goldparmäne	Palmischbirne
Rheinischer Bohnapfel	
Rheinischer Krummstiel	Zwetschge
Rewena	Hauszwetschge
Roter Berlepsch	Bühler Zwetschge
Zabergäu Renette	
Kirschbäume	Sonstige
Büttner's Rote Knorpelkirsche	Walnuß
Große schwarze Knorpelkirsche	
Hedelfinger Riesen	
Kassins Frühe Herzkirsche	

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris ^d	Sauerdorn, Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna et. laevigata ^d	Eingriffeliger und Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides ^d	Sanddorn
Ilex aquifolium ^{d,w}	Stechpalme
Juniperus communis ^w	Gemeiner Wacholder
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa ^d	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina ^d	Hundsrose
Rosa corymbifera	Buschrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa majalis	Zimtrose
Rosa pimpinellifolia	Bimbernellrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata ^w	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

^d Dornensträucher für das Pflanzgebot A1^w wintergün**Rank- und Kletterpflanzen****Fassadenbegrünung:****alle Expositionen:**

Gem. Waldrebe*	Clematis vitalba ⁺
Waldrebe*	Clem. alpina
	Clem. montana ⁺
	Clem. viticella
Jelängerjelierer*	Lonicera caprifolium
	Lonicera periclymen
Wilder Wein	Parth. tricuspid. 'Veitchii' ⁺
	Parth. quinquefolia
Pfeifenwinde*	Aristolochia dur.
Knöterich*	Polygonum aubertii ⁺
Glyzinie/ Blauregen*	Wisteria sinensis

* Rank- oder Kletterhilfe notwendig

⁺ starkwüchsige Arten**nord- und ostexponierte Lage:**

Efeu	Hedera helix ⁺
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

Bäume

a) Höhe über 25 m

x *Acer platanoides* (20 – 30 m)

x *Acer pseudoplatanus* (25 – 30

m) x *Fraxinus excelsior* (20 – 35

m)

Fagus sylvatica (25 – 40 m)

Quercus petraea (20 – 30 m)

Quercus robur (25 – 35 m)

b) Höhe bis 25 m

Carpinus betulus (15 – 25

m)

Prunus avium (15 – 20

m) x *Tilia cordata* (15 – 20

m)

c) Höhe 10 – 15 m

Acer campestre (10 – 15 m)

Sorbus domestica (10 – 15

m)

Sorbus torminalis (8 – 15 m)

x Baumart geeignet zur Straßen- und
Stellplatzbepflanzung

Obstbäume

Apfelmäule

Böhmischer

Donaiger

Kantapfel, Gelber

Bockapfel

Glockenapfel

Goldparmäne

Steinischer

Schnapfel

Steinischer

Krummstiel, Rowena

Kirschblume

Bühners Rote Knerpelkirsche

Große schwarze

Knerpelkirsche, Hedelfinger

Rosen

Spatzohorn

Bergahorn

Gemeine

Eiche

Rotbuche

Traubeneiche

Heilbuche

Vogelkirsche

a

Feldahorn (strauchartiger
Wuchs)

Spielenis

a

Sirbäume

Goldmispel

Kirschensüßholz

Mispelbäume

Oberdonaier

Wendebirne, Pastorenbirne

Palmbirne

Zwetschge

Hauszwetschge

Bühler

Zwetschge

Sonstige

Walnut

Sträucher

Cornus sanguinea

Cornus avellana

Crataegus monogyna cf. *laevigata*

Sambucus europaea

Ligustrum vulgare

Prunus spinosa

Rosa canina

Saxifraga

Sambucus nigra

Roter Hartriegel

Hassel

Eingriffeliger und Zweigriffeliger Weißdorn

Stachelhölchen

Liguster

Schlehe

Hundsrose

Schweide

Schwarzer Holunder

Vitarnum opulus		Gemeiner Schneeball
Damensträucher für das Pflanzgebiet A		
Rank- und Kletterpflanzen		
Fassadenbegrünung		
alle Expositionen		nord- und ostexponierte Lage
Gest. Waldrebe	Clematis vitalba *	
Waldrebe	Clem. alpina	Efeu ----- Hedera helix *
	Clem. montana *	Kletterhortensie ----- Hydrangea petiolaris
	Clem. viticella	
Langschnebe	Lonicera caprifolium	
	Lonicera periclymenon	
Wilder Wein	Parth. tricuspidata/italica *	
	Parth. quinquefolia	
Pfeifenwinde	Aristolochia dur.	
Kriechkorn	Polygonum aubertii *	
Glyzine-Blauregen	Wistaria sinensis	

* Rank- oder Kletterhilfe notwendig

= starkwüchsige Arten

7. Freianlagengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrags: (§ 74 Abs. 6 Nr. 1 LBO)

Im Bauantragsverfahren ist der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein „Freianlagengestaltungsplan“ (M 1:200) vorzulegen.

D. Hinweise

1. Abfälle:

Fallen in dem Planungsgebiet Abfälle durch Erdbewegungsmaßnahmen, Rückbauten, Umbauten, Abbrüche oder Neubauten an, so ist bei deren Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) weiterhin folgendes zwingend zu beachten:

- Abfallart und EAK-Abfallschlüssel-Nr. sowie EAK-Abfallbezeichnung
- Überwachungskategorie
- Unterscheidung zwischen Abfall zur Verwertung und Abfall zur Beseitigung
- Abfallmenge
- Angaben zur Vorabkontrolle
- Abfallbeförderer
- Abfallentsorger und Entsorgungseinrichtung mit Darlegung der Zulassungen und Entsorgungsinhalte

Trennpflicht:

Alle bei einer Baumaßnahme anfallenden Abfälle müssen am Entstehungsort grundsätzlich in Abfälle zur Verwertung und Abfälle zur Beseitigung getrennt werden. Dazu müssen je nach anfallenden Abfallarten und -mengen ausreichend Behältnisse bereitgestellt werden.

Der Abfallerzeuger hat die Einhaltung einer ordnungsgemäßen Trennung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen; dies gilt auch gegenüber dem Einsammler und Beförderer.

Lagerung:

Der Abfallerzeuger hat im Rahmen der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht ausreichende Vorkehrungen zu treffen und jederzeit zu gewährleisten, die Abfälle entsprechend ihrer Art und Beschaffenheit so zu erfassen, zu sammeln, zu be- und entladen, dass die Abfälle auf keinen Fall in unzulässiger Weise in die Umwelt gelangen können. Entsprechend sind die Sammelbehälter, Sammelflächen, die Art der Transporte und die weiteren Entsorgungsanlagen zu wählen.

Die Lagerung von Abfällen in nicht geeigneten Behältern und/oder auf dafür nicht entsprechend ausgestalteten Lagerflächen ist nicht zulässig und damit untersagt.

Abfallentsorgung und Überlassungspflichten:

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung, die im Gebiet des Landkreises Karlsruhe anfallen, sind dem Landkreis Karlsruhe zu überlassen und auf dessen Abfallentsorgungsanlage (Kreishausmülldeponie Bruchsal) getrennt nach:

- Thermisch behandelbaren Abfällen und
- Thermisch nicht behandelbaren Abfällen anzuliefern.

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung aus Baumaßnahmen sind nach der jeweils gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe insbesondere nachfolgende Abfallarten:

- Baustellenabfälle: Stofflich nicht verwertbare, unbelastete überwiegend nicht mineralische Stoffe aus Bautätigkeiten; Restabfälle aus Gebäuderenovierungen, Umbaumaßnahmen und Haushalts- und Geschäftsaufösungen, die zum festen Bestandteil eines Gebäudes gehören.
- Asbest- und Mineralfaserabfälle: Abfälle, die festgebundene Asbestfasern enthalten, sowie nicht verwertbare Mineralwolle aus Glas, Stein, oder Schlacken und sonstigen künstlichen Mineralfasern.

2. Altlasten und Ablagerungen:

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3. Archäologische Denkmalpflege:

Bei Durchführung der Planung können bisher unentdeckte Funde zu Tage treten. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist nach § 20 DSchG nicht einverstanden ist.

4. Bauzeitenregelung

Fällungen von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

5. Baugrund/Geologie

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Sicherheit von Gebäuden auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 sowie auf das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Kärcher Institut für Geotechnik, Weingarten, 03.02.2020 wird hierbei hingewiesen.

Baugrundverhältnisse/ Hydrogeologische Situation

Die anstehenden bindigen Bodenschichten sind wasserempfindlich. Erdarbeiten bei nasser Witterung und Wasserzutritte auf freigelegten Flächen führen zwangsläufig zu einer Verbreiung des Bodens. Bei nasser Witterung sind die Erdarbeiten einzustellen. Flächen zur Baustelleneinrichtung sind durch Schottertragschichten zu schützen. Parkflächen und Fahrwege können nach den ZTV-Wegebau dimensioniert werden. Bei nassem oder aufgeweichtem Planum ist ein Bodenaustausch mit Schotter vorzunehmen. Ein geschlossener Grundwasserspiegel ist erst in größerer Tiefe (> 6 m) zu erwarten. Eine planmäßige Versickerung von Oberflächenwasser ist in den gering durchlässigen Bodenschichten nicht möglich.

Um bei den Stellplätzen eine Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten sollten wasserdurchlässige Beläge mit mindestens 2 cm breiten Fugen verwendet werden.

Umweltchemische Einstufung des Bodens

Die Analysen lieferten keine relevant erhöhten Gehalte. Die Böden können der Qualitätsstufe Z0 zugeordnet werden, für die ein Einbau anderenorts uneingeschränkt zulässig ist.

6. Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächen-inanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdaushub:

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Karlsruhe Umweltamt unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub – auch ein Massenausgleich – ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zu Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Auffüllungen:

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereitetem mineralischen Bau- und Abbruchmaterial (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind folgende Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004.
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3.

Bei der Herstellung deiner durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

7. Grundwasser:

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Karlsruhe als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

8. Kampfmittel

Die Kampfmittelfreiheit wurde im Januar/Februar 2018 für den Planbereich bestätigt (Fa. Hettmannsperger, Karlsruhe, Protokoll 72803 - 2018.02.02).

Die Maßnahmen der Kampfmittelerkundung wurden nach Stand der Technik und den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt. Trotzdem ist nicht vollständig auszuschließen, dass sich im untersuchten Bereich weiterhin Kampfmittel befinden. Die Freigabe gilt nicht für Kabel und Leitungen.

9. Normen

Sofern im Rahmen der Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109) genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim

Fachbereich (FB) IV-Bauen und Planen im Rathaus II, Kußmaulstraße 3 in Söllingen eingesehen werden.

10. Gasleitungen im Gebiet

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sowie innerhalb des Bebauungsplans sind Erdgasleitungen vorhaben, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden.

Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse:
Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage, der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist

Netze-Gesellschaft Südwest mbH, NB Anschluss Netzthemen
Email: NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de
Tel Nr.: 07243 3427-272

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 gegenüber 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).

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 2,50m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

11. Abwasser

Um einen entsprechenden Rückhalt bzw. auch Verdunstung des Niederschlagswassers zu erzielen sollte der Gründachaufbau aus mindestens 10 cm Substrat bestehen; auch die Ausführung als Retentions Gründach sollte überprüft werden.

Eine (Teil-)Versickerung des Niederschlagswassers kann auch bei gering durchlässigem Boden durch die Ausführung als Mulden-Rigolen-Systeme erreicht werden.

Abfallrecht

Erdmassenausgleich:

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (L.KreiWiG) weisen wir darauf hin, dass bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben mit

einem voraussichtlichen Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden soll. Dabei ist durch den Planaufsteller zu prüfen, ob z. B. durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden können.

Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen. Hierzu sind in die Begründung zum Bebauungsplan Aussagen mit aufzunehmen, wie der Anfall vermieden bzw. wie mit den anfallenden Bodenmassen umgegangen wird (z. B. durch Einbau in einen Lärmschutzwall).

Sofern der anfallende Bodenaushub nicht vor Ort verwendet werden kann, sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten (Wiederverwendung, Verwertung des Bodenaushubs) einzuplanen. Die Beseitigung von Bodenaushub auf Deponien ist grundsätzlich zu vermeiden und im Einzelfall zu begründen.

Abfallverwertungskonzept

Es wird darauf hingewiesen, dass laut § 3 Abs. 4 LKreiWiG sofern in dem Bebauungsplan vorkommende verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub und/oder Abbruchmaßnahmen stattfinden, im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen ist. Auf die Bestimmungen des § 3 Abs. 4 LKreiWiG sollte bereits im Bebauungsplan hingewiesen werden.

12. Grünordnung

Es wird darauf hingewiesen, dass auf eine Pflanzung von Thuja- oder Kirschlorbeersträuchern verzichtet werden sollte. Diese in Deutschland nicht heimischen Arten, bieten für die heimische Insektenwelt und Vögel kaum Nahrung. Aufgrund ihres extrem dichten Wuchses finden sich in Thujabeständen keine Nistmöglichkeiten für heckenbrütende Vögel.

Während der Dauer der Bauzeit sind die vorhandenen Bäume im Platzbereich und deren Wurzelbereiche durch stabile Schutzzäune aus Holz und Stammschutzmaßnahmen zu schützen – siehe: DIN 18920 Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

13. Schutz vor Lärmeinwirkungen

Bei der Ausführung einer Quartiersgarage sind in den Ein- und Ausfahrtsbereichen die Schallschutzanforderungen zu erfüllen. Das kann mit Hilfe einer Verkleidung im Wand- und Deckenbereich mit schallabsorbierendem Material $\alpha \geq 0,65$ erreicht werden.

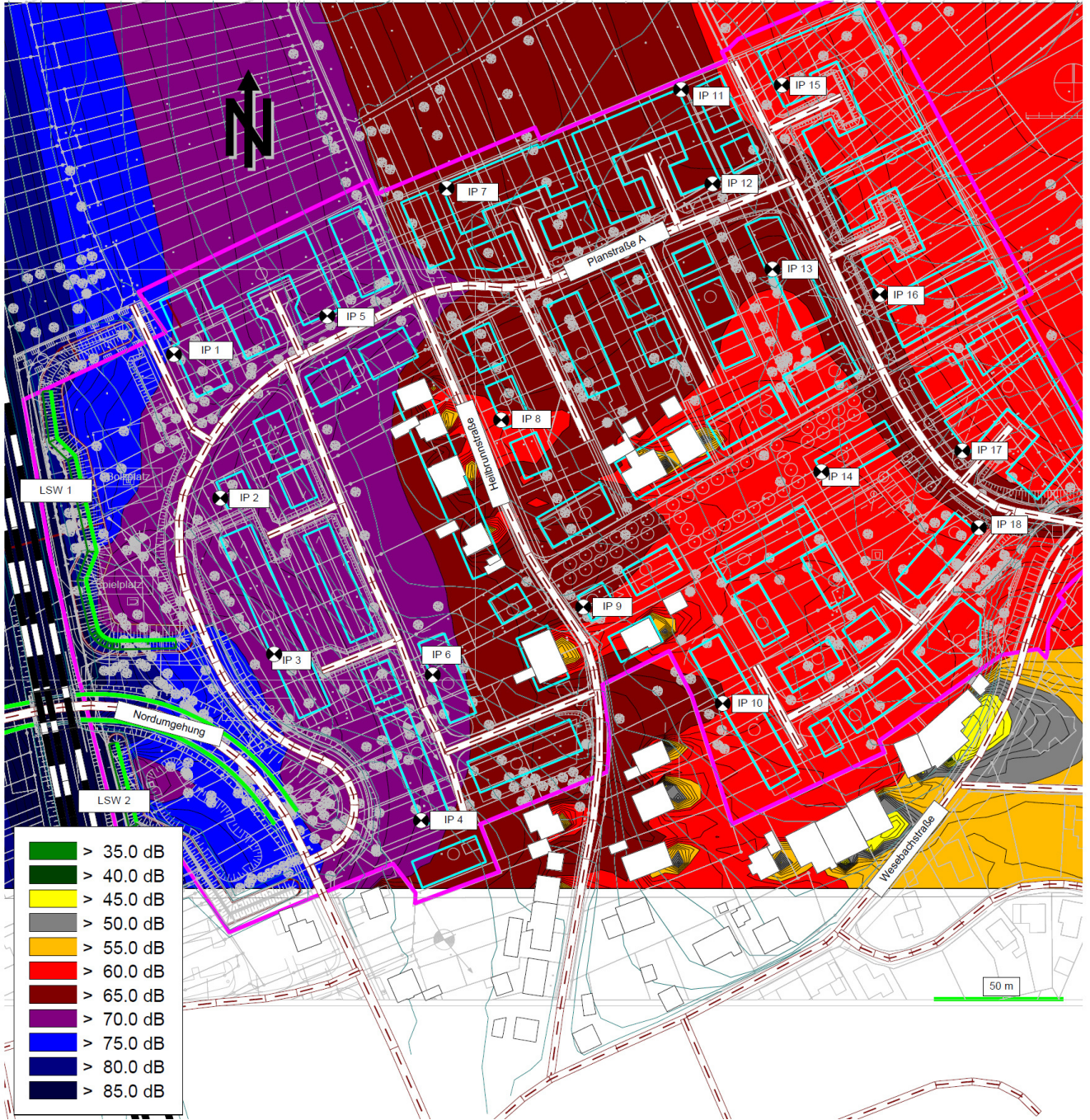
Ein eventuelles Garagentor und alle damit in Verbindung stehenden Komponenten sowie Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt sind lärmarm nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszubilden.

14. Artenschutz

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung „insekten-schonende“ Leuchtmittel als LED mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

Fällungen/Rodungen von Bäumen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vogelbrut- und Aktivitätszeit der Vögel bzw. Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

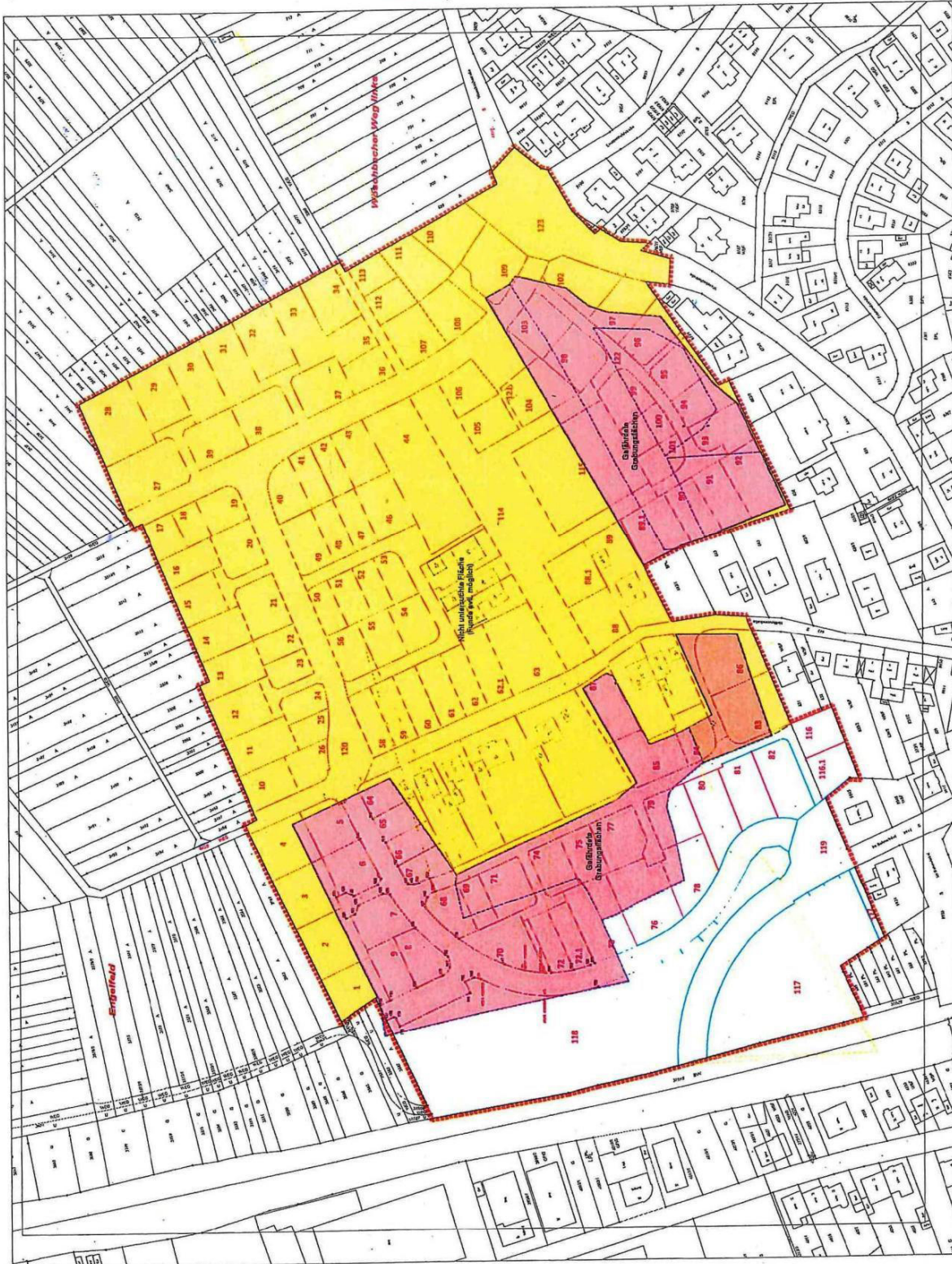
Anlage 1
 Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109



Anlage 2: Archäologische Verdachtsflächen



**Verdachtsflächen
Bodendenkmale nach
Ziff. 8 der
planungsrechtlichen
Festsetzungen**



Strassen/Grenzabsteckungsprotokoll

Legende:
 Die Punkte 1 bis 149 wurden am 30.03. und 30.04.2011 abgesteckt
 1 Nummer der neuen Flurstücke
 2 Nummer der Grundstücke
 3 Umfangsgrenzen-Umfang

landscape.jpg
 21.500
 2:1

Gemeinde Pfalz
 Bauabteilung
 Projekt: "Heilbrunn-Engelfeld"
 Maßstab: 2:1
 Datum: 30.03.2011
 Blatt: 1/1

J. Landschape
 21.500
 2:1
 2011
 21.500
 2:1

D. Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplans

1. Planerfordernis

Für die Gestaltung des Quartiersplatzes im Baugebiet Heilbrunn-Engelsfeld im Ortsteil Söllingen wurde 2019 eine Konzeptvergabe durchgeführt. Zur Realisierung der in einer Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs weiterentwickelten nun vorliegenden Planung, muss der rechtskräftige Bebauungsplan im betroffenen Teilgebiet auf einer Fläche von ca. 1,2 ha geändert werden. Gleichzeitig sollen die bestehenden Festsetzungen auch für die benachbarten, bereits bebauten Grundstücke (Flstnrn. 10050, 10051, 10052) bezüglich der künftigen Bebaubarkeit vereinfacht und vereinheitlicht werden. Der Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelsfeld / Quartiersplatz“, 1. Änderung umfasst einen größtenteils unbebauten Bereich.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

2. Lage des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet „Heilbrunn-Engelsfeld / Quartiersplatz“ 1. Änderung liegt zwischen Römerstraße, Heilbrunnerstraße und Merowingerstraße. Der Bereich ist teilweise durch Wohnen genutzt. Für die Abgrenzung ist der Geltungsbereich aus dem Lageplan in der Fassung vom 25.03.2022 maßgeblich.

3. Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen FNP des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe NVK als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der auch künftig geltenden Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, bleibt der Bebauungsplan zur 1. Änderung weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Rechtlicher Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelsfeld / Quartiersplatz“, 1. Änderung ist Teil des seit dem 26.01.2017 rechtskräftigen Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelsfeld“. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) fest. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelsfeld“ im Geltungsbereich der 1. Änderung durch die Maßgaben der 1. Änderung überplant. Im Falle der Ungültigkeit der 1. Änderung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelsfeld“ vom 26.01.2017.

5. Städtebauliche Ziele

Das Plangebiet ist im Wesentlichen unbebaut. Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Angrenzende Bereiche bzw. die bereits errichteten Gebäude im Planbereich dienen dem Wohnen.

Mit den Festsetzungen soll folgendes ermöglicht werden:

- Die Umsetzung des preisgekrönten Entwurfs aus dem Wettbewerb.
- Eine dem benachbarten Wohnumfeld verträgliche Nutzungsstruktur.
- Die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung durch entsprechende überbaubare Flächen und Höhenfestsetzungen.

Die Festsetzungen gelten bei einer künftigen Bebauung und Nutzungsänderungen.

6. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

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. Das beschleunigte Verfahren kann gemäß § 13a (4) BauGB ebenso für Bebauungsplan-Änderungen angewendet werden. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne UVP-Vorprüfung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Abweichungen vom Flächennutzungsplan (FNP) sind im Verfahren nach § 13a BauGB lediglich zu berichtigen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung / Änderung im Sinne des § 13a BauGB.
- Zulässige überbaubare Grundfläche liegt unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten wären, bestehen nicht.

7. Umweltprüfung

7.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung und die Erstellung eines Umweltberichtes einschl. Grünordnungsplanung sind im Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Das Gebiet ist teilweise überbaut. Es ist daher davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange eher in geringem Umfang betroffen werden. Eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung wurde durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Bioplan, Heidelberg vom Mai 2020 kommt zum Ergebnis:

Aufgrund der Habitatausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden:

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind hauptsächlich Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen, aber auch von Bodenbrütern wie der Haubenlerche, mit der besonders auf Bauflächen häufiger zu rechnen ist. Die Haubenlerche ist jedoch im TK 7017 nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen ist daher unwahrscheinlich. Für den bisher gültigen Bebauungsplan wurden bereits entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich der Gehölzfällungen durchgeführt, **daher sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.**

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet befinden sich geeignete Habitatstrukturen für Reptilien. Diese befinden sich im Bereich vorhandener Saumstrukturen, auf Ruderalflächen und Materialablagerungen. Um das Untersuchungsgebiet standen jedoch bereits Reptilienschutzzäune, die Reptilien innerhalb des Bebauungsplangebiets wurden bereits abgefangen. Daher ist trotz vorhandener Habitatstrukturen nicht mit Reptilien zu rechnen. Dennoch wurden 2020 mehrere Begehungen des Planungsgebietes durchgeführt. Es konnten keine Reptilien festgestellt werden. Für den bisher gültigen Bebauungsplan wurden bereits entsprechende Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich durchgeführt, **daher sind keine weiteren Maßnahmen notwendig**.

Fledermäuse

Da Gehölzfällungen (Obstbäume) geplant sind, müssen Maßnahmen für die Artengruppe Fledermäuse durchgeführt werden. Für den bisher gültigen Bebauungsplan wurden bereits entsprechende Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich der Gehölzfällungen durchgeführt, **daher sind keine weiteren Maßnahmen notwendig**.

7.2 Schall-Immissionsprognose

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sollen u.a. auch die Auswirkungen der Neuplanung (Quartiersgarage) bezüglich der benachbarten Nutzungen (Wohnen) geprüft werden.

Die schalltechnische Untersuchung des Büro GN Bauphysik, Stuttgart, vom 17.04.2020 kommt zusammenfassend zum Ergebnis:

Die Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten im Tageszeitraum um mindestens 6 dB[A] unterschritten. Dies bedeutet, dass die Zusatzbelastung im Tageszeitraum nicht relevant zur Gesamtbelastung gemäß TA Lärm beiträgt. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten. Zudem werden die Richtwerte an den Immissionsorten 10 1 bis 10 7, sowie am 10 9 im Nachtzeitraum um mindestens 6 dB[A] unterschritten. Somit trägt die Zusatzbelastung auch hier nicht relevant zur Gesamtbelastung bei.

Da die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten 10 8 und 10 10 im Nachtzeitraum geringer als 6 dB ist, müsste in diesem Fall die Vorbelastung untersucht werden. Da sich aber die relevanten Immissionsorte nach vorliegendem Kenntnisstand nachts nicht im Einwirkungsbereich weiterer lärmrelevanter Anlagen befinden ist davon auszugehen, dass durch die Gesamtbelastung keine Richtwertüberschreitung gegeben ist. Rechnerisch steht für die Vorbelastung im ungünstigsten Fall ein „Lärmkontingent“ von nachts ca. 37 dB[A] zur Verfügung, wenn für die Gesamtbelastung eine nach TA-Lärm tolerierbare Überschreitung des Immissionsrichtwertes um 1 dB[A] berücksichtigt wird.



Darstellung der Immissionsorte

Es ergibt sich im Umfeld durch die zukünftige Verkehrserzeugung keine abwägungsrelevante Erhöhung der Lärmbelastung aufgrund von unzumutbaren Steigerungen der Lärmbelastung.

Passive Schallschutzmaßnahmen für die vorgesehene Neubebauung ergeben sich aus den weiterhin gültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

8. Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung und die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind über die vorhandenen Straßen und Platzbereiche sowie die örtlichen Netze gesichert.

Konzept zur Niederschlags-/Abwasserbeseitigung

Eine Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser ist in den gering durchlässigen Bodenschichten nicht möglich. Die Beseitigung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung erfolgt eine Rückhaltung und verzögerte Einleitung von Regenwasser.

Energetisches Konzept

Geltende Normen und Vorschriften werden sowohl bei der Errichtung der Gebäude, als auch bei der energetischen Versorgung berücksichtigt.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen (Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan)

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld“ sind alle allgemein zulässigen Nutzungen des im zeichnerischen Teil festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig, außer Anlagen für sportliche Zwecke, die als unzulässig festgesetzt waren. Unzulässig waren bisher auch alle nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 (3), außer hinsichtlich ihrer Bettenkapazität eingeschränkte Beherbergungsbetriebe.

Im Zuge der 1. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit für die Beherbergungsbetriebe entfällt, um keinen zusätzlichen Verkehr zu generieren und dadurch die Wohnruhe im Gebiet zu erhöhen.

Die bisher ausgeschlossenen Anlagen für sportliche Zwecke werden mit der 1. Änderung in Teilgebiet ⑤ ausnahmsweise zugelassen, um z.B. Fitness-Studios oder ähnliches zu ermöglichen. Ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind dort außerdem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Jedoch wird deren Unterbringung auf das Untergeschoss und Erdgeschoss beschränkt; der Schwerpunkt der Nutzungen ist auf das Wohnen ausgerichtet.

Die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgezählten Nutzungen sind weiterhin unzulässig.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld“ ist in die Teilgebiete ① - ⑥ gegliedert. Dadurch, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung das Teilgebiet ⑤ und das Teilgebiet ⑥ zu einem neuen Teilgebiet ⑤ verschmelzen, entfällt Teilgebiet ⑥ ersatzlos. Die 1. Änderung ist in ihrem Geltungsbereich (Deckblatt) in die Teilgebiete ④, ④a und ⑤ gegliedert, weil auch die Teilgebiete ① - ③ außerhalb des Geltungsbereichs liegen und somit entfallen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im zeichnerischen Teil in den Nutzungsschablonen bzw. gem. Planeinschrieb zulässige Gebäudehöhe (GH) und die Grundflächenzahl (GRZ). Bei der GRZ handelt es sich um Höchstwerte, die durch überbaubare Flächen begrenzt werden können.

Im Teilgebiet ⑤ ist die Erhöhung der GRZ 1 (Hauptnutzung) von ca. 0,6 auf 0,9 notwendig, da die Unterbringung der notwendigen Stellplätze an zentraler Stelle in einer Quartiersgarage ermöglicht werden soll. Diese Überschreitung kann z. T. dadurch ausgeglichen werden, dass zusätzliche Nutzungen auf den Garagengeschossen mit entsprechender Begrünung zulässig sind. Folglich dienen die Dächer der Gebäude und der Quartiersgarage gleichzeitig auch als zusätzliche Fläche für den Ausgleich der höheren zulässigen Überbaubarkeit. Generell bringt eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Quartiersgarage Vorteile im Lärmschutz gegenüber der Anordnung oberirdischer Stellplätze (Vermeidung von Störgeräuschen durch Türenschiagen, Unterhaltungen, laufende Motoren und Anfahrgeräusche) und sichert eine höhere Freiflächenqualität im Quartier. Um daher sicherzugehen, dass der Gebäudekomplex mit Quartiersgarage im Teilgebiet ⑤ planungsrechtlich gesichert ist, ist die Festsetzung der GRZ 1 von 0,9 erforderlich.

Im allgemeinen Wohngebiet WA in den Teilgebieten ④ und ④a ist abweichend von § 19 (4) BauNVO eine Erhöhung der GRZ 2 auf 0,9 erforderlich, damit die vorgesehene Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen (einschl. Aufbauten) und die darunterliegende Tiefgarage möglich. Diese oben aufgeführten Gebäudeteile treten oberirdisch nicht wesentlich in Erscheinung (keine städtebaulich wirksame Verdichtung).

Auf die bisherige Festsetzung der Vollgeschosse, einer Geschossfläche (GF) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Die max. mögliche bauliche Dichte regelt sich über die festgesetzten Höhen und Grundflächen.

Die textlichen Festsetzungen zu den bisher im zeichnerischen Teil festgesetzten Vollgeschossen entfallen, weil die 1. Änderung die Anzahl zulässiger Vollgeschosse nicht mehr festsetzt. Dies ist möglich, weil die festgesetzten Gebäudehöhen das Maß der baulichen Nutzung diesbezüglich ausreichend regeln.

Gemessen wird die Gebäudehöhe in der Mitte des Gebäudes am festgesetzten Bezugspunkt. Die entsprechende Bezugsseite sowie der Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Die Richtungsangabe des zeichnerischen Teils dient als Definition für die jeweilige städtebaulich erforderliche Bezugsseite.

Die Ermittlung der zulässigen Höhen (keine Maximalhöhen, sondern verbindlich einzuhaltende Gebäudehöhen) ergibt sich aus Ziffer 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese kann, um eine geringfügige Flexibilität zu ermöglichen, um bis zu 1,50 m unterschritten werden.

Überschreitungen der tatsächlichen Gebäudehöhe sind auf max. 15% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen, Anlagen zur solaren Energiegewinnung etc.) bis max. 1,00 m zulässig. Im Teilgebiet ⑤ darf darüber hinaus die tatsächliche Gebäudehöhe auf einer Fläche von max. 25 m² der Gesamtdachfläche mit den oben genannten technisch notwendigen Dachaufbauten maximal 2,0 m überschritten werden. Diese Überschreitung wird zugelassen, um die technisch notwendigen Dachaufbauten einer gewerblichen Nutzung realisieren zu können.

Im Teilgebiet ⑤ entfällt das bisher zulässige Staffelgeschoss, d. h. hier reduzieren sich die Höhe und damit die Baumasse.

Um bei den einzelnen Gebäudeteilen (z.B. Reihenmittelhaus, etc.) keine unbeabsichtigten Härten (Einzelbaugenehmigungen, Grundstücksteilungen etc.) entstehen zu lassen, wird als maßgebende Grundstücksfläche gem. § 19 (3) BauNVO zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die gesamte im jeweiligen Teilgebiet (Gesamtheit der Flächen mit gleicher Ordnungsnummer) liegende Grundstücksfläche festgesetzt.

9.3 Nebenanlagen (Anpassung der bestehenden Regelung bzgl. Größe und Kinderspielplätzen)

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen (NA, Ga, TG, Müll, etc.) bis zu einer Wandhöhe von 3,20 m (es zählt der senkrecht aufsteigende äußere Gebäudeteil) zulässig, nicht jedoch in Vorgärten. In den zum Quartiersplatz und zur Straße Engelfeld festgesetzten Flächen für Müll ist je Hauseingang eine Müllauffstellfläche von max. 5 m² zulässig. Andere Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellflächen etc.) sind hier nicht zulässig.

(Kinder-)Spielplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen werden gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen und Baulinien begrenzt.

Zusätzlich erfolgt im zeichnerischen Teil die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen und Terrassen soweit dies außerhalb der sonst festgesetzten überbaubaren Fläche notwendig wird.

Die zulässige Bauweise „offen“ oder „abweichend“ ist durch Einschrieb in der jeweiligen Nutzungsschablone mit den Nummern ④ bis ⑤ oder im entsprechenden Bereich im zeichnerischen Teil im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Änderung der Nutzungsschablone ④ von „offene Bauweise“ in ④a „abweichende

Bauweise“ und der Entfall der festgesetzten Hausform erfolgt mit dem Ziel der Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten (vorh. einseitige Grenzbebauung Flst.Nr. 10050 sowie vorh. Doppelhaus Flst.Nrn. 10051 und 10052).

Die offene Bauweise wird in den Teilgebieten festgesetzt, wo sie die geplante Siedlungsstruktur gem. § 22 BauNVO sichert.

④ a¹: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig zum östlich angrenzenden öffentlichen Weg, hier mit auf 0 reduzierter Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB. Die Festsetzung dient dazu, eine Grenzbebauung zu ermöglichen, sie ist jedoch nicht zwingend erforderlich.

④ a²: abweichende Bauweise, hier ist eine Gebäudelänge über 50 m zulässig, da die zu errichtenden Baukörper im EG zu einem entsprechend langen Gebäude verbunden werden. Ab dem ersten OG ist eine Zäsur vorgesehen, da aus städtebaulichen Gründen nicht der Eindruck einer geschlossenen Bebauung entstehen soll.

④ a³: abweichende Bauweise, einseitige Grenzbebauung zulässig für die Einhausung der Zufahrt der Tiefgarage mit max. 3,00 m Höhe über festgelegtem Gelände, hier mit auf 0 reduzierter Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB. Durch die vorgesehene Einhausung sollen Störungen für die Nachbarschaft vermindert werden. Um eine Toleranz im Rahmen von Verbauarbeiten zu ermöglichen, darf bei der einseitigen Grenzbebauung bis zu 50 cm zurückgesprungen werden.

Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen:

Die Baulinien werden festgesetzt, wo die Einhaltung einer Bauflucht aus städtebaulichen Gründen besonders wichtig ist, um eine Raum- oder Platzkante zu definieren. Baulinien gelten nur für oberirdische Gebäudeteile und können von oberirdischen Gebäudeteilen um 10 cm ausnahmsweise unter- und überschritten werden, um eine Toleranz im Rahmen der Bauarbeiten zu ermöglichen. Ebenso ist ein Vorspringen bei Baugrenzen um 10 cm ausnahmsweise zulässig. Diese geringfügige Überschreitung wird angesichts anderer nach dem Gesetz möglichen Überschreitungen gem. §5 (6) LBO für Vertretbar erachtet.

Des Weiteren können Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten (i.S.v. § 5 (6) LBO) überschritten werden (z.B. durch Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Balkone, Erker etc.). Innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen (Te) können Baugrenzen durch Terrassen, Terrassentrennwänden, Anbauten und Nebenanlagen (z.B. für die Unterbringung von Terrassenmöbeln oder ähnlichem) mit einer Höhe bis zu 2,50 m über der Terrassen-Oberfläche überschritten werden. Innerhalb der Flächen für Terrassen sind auch Terrassenüberdachungen zulässig, die für eine ausreichende Stehhöhe und einer für den Niederschlagswasserabfluss erforderlichen Neigung in ihrer Gesamtkonstruktion bis 3,50 m über der Terrassen-Oberfläche zulässig sind. Auch Terrassenüberdachungen müssen die Abstandsflächen gem. § 5 LBO einhalten.

9.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports):

Bleibt bis auf den redaktionellen Entfall von Bezugnahmen zu Festsetzungen im zeichnerischen Teil, die im Geltungsbereich der 1. Änderung nicht vorkommen, unverändert.

9.6 Pflanzgebote/ Grünordnung

Alle sich auf den umweltrechtlichen Ausgleich beziehenden Festsetzungen oder Festsetzungen mit Bezug zu Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung entfallen, insofern sie für die 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht relevant sind.

Durch die konkreten Pflanzgebote soll das gestalterische Ergebnis um den Quartiersplatz aus dem Wettbewerb gesichert werden. Hier sind u.a. je Eingang ein Großstrauch

oder Baum verpflichtend herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Für das Teilgebiet ⑤ werden Begrünungen über einen gesonderten städtebaulichen Vertrag und einen entsprechenden Freiflächengestaltungsplan (Anlage zum Vertrag) gesichert.

Im Sinne § 9 (1 LBO) müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Zur Sicherung der angestrebten Gebietsdurchgrünung werden mit der 1. Änderung Pflanzgebote und Pflanzbindungen ergänzt, sodass grundstücksbezogene Pflanzgebote realisiert werden müssen und im Zuge der Gebietserschließung schon erfolgte Anpflanzungen in ihrem Fortbestand gesichert werden.

Können die Einzelpflanzgebote nicht wie festgesetzt umgesetzt werden, sind im Zuge der Baugenehmigung als Ausgleich für jeden wegfallenden hochstämmigen Laubbaum 60 m² extensive Dachbegrünung nachzuweisen. Dies dient der Gewährleistung des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs der Eingriffe (siehe Umweltbericht vom 14.04.2016).

Generell gilt, dass alle Pflanzungen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sind. Abgänge sind zu ersetzen. Beschädigte Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt mit Ballen, zu ersetzen.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die 1. Änderung erweitert die Vorschrift zur Dachbegrünung auch auf die hier zulässigen flach geneigten Dächer bis 7° als Beitrag zu einem günstigen Mikroklima im Quartier, der Möglichkeit der Regenwasser-Retention und als Beitrag zur Luftreinheit und als Lebensraum für Insekten.

Die Bauvorschriften zu Dachgauben entfallen, weil diese nur im geschützten Bestand weiterhin zulässig sind (Bestandsbauten Engelfeld 1, 3 und 5).

Der Nachweis der gemäß LBO erforderlichen Stellplätze muss nicht auf dem Grundstück der jeweiligen Wohneinheit erfolgen, sondern kann zugunsten der baugestalterischen Qualität des Gebiets in der Quartiersgarage erfolgen. Dies wirkt sich auch positiv auf die Freiflächen im Gebiet aus. Redaktionell entfällt die Regelung zu Stellplätzen außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung.

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot aufgrund der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Dies ist dem ländlichen Umfeld des Geltungsbereichs geschuldet. Negative Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt, wenn nicht ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken ausgewiesen werden können. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten – insbesondere Kinder – verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume.

Insofern ist es nach Auffassung der Gemeinde dringend ratsam, bei diesem Neubaugebiet den zu erbringenden Stellplatznachweis höher festzusetzen. So sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen, was im vorliegenden Fall auch mit Blick auf die geplanten Grundstückszuschnitte umsetzbar ist.

Da die Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit Tief-/Quartiersgaragen geplant ist, ist in diesem Bereich mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Bei der Zulässigkeit von Einfriedigungen und Stützwänden wurden die Bauvorschriften durch Einfügen von Überschriften so zugeordnet, dass Mauern aus Sichtbeton; Ziegelstein oder Naturstein, ausgenommen ringförmige Betonformsteine nur für

Stützmauern, aber nicht für Einfriedungen zulässig sind, um negative baugestalterische Auswirkungen von massiven Wänden in den Freiräumen des Gebiets zu vermeiden. Außerdem wurden die Bauvorschriften zu Eingrünungen in Form von Hecken so ergänzt, dass diese mit einheimischen Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste ausgeführt werden.

Bei der Gestaltung der unbebauten Flächen entfällt, dass für die privaten gärtnerischen Anlagen die in der Tabelle 3 aufgeführten Arten zu verwenden sind. Da bei privaten gärtnerischen Anlagen auch Arten verwendet werden dürfen, die nicht in Tabelle 3 aufgeführt werden.

Um eine städtebaulich erforderliche Grünordnung sicherzustellen, ist im Bauantragsverfahren der Baugenehmigungsbehörde gleichzeitig ein „Freianlagengestaltungsplan“ (M 1:200) vorzulegen, der die Einhaltung von Pflanzgeboten und Bestimmungen aus dem „Freianlagengestaltungsplan“ zum städtebaulichen Vertrag für den privaten Bereich darstellt und nachweist.

11. Kosten und Auswirkungen der Planung

Sofern erforderlich erfolgen Regelungen zu Kosten und Durchführung des Vorhaben in einem städtebaulichen Vertrag der zwischen Vorhabenträger und Gemeinde vor Satzungsbeschluss gefasst werden muss. Im städtebaulichen Vertrag erfolgen u.a. auch Regelungen zur Grünordnung um die gestalterische Qualität des Wettbewerbsergebnisses zu sichern.

Pfintztal, den

.....

Nicola Bodner
Bürgermeisterin



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
PFORZHEIM eG

Familienheim Pforzheim

Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung zum Vorhaben „Bebauungsplan Heilbrunn- Engelfeld - 1. Änderung“ in Pfinztal



Stand: 08.05.2020

Bearbeitung:

Dr. Christoph Singer

Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen	2
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	2
2.0	Bestandsbeschreibung der Biotoptypen.....	3
3.0	Artenschutzrechtliche Grundlage	10
3.1	Gesetzliche Vorschriften.....	10
3.2	Schutzgebiete	10
3.3	Geschützte Arten.....	11
3.3.1	Fachgutachterliche Einschätzung	11
3.3.1.1	FFH-Arten	12
3.3.1.2	Europäische Vogelarten	16
4.0	Fazit.....	17
5.0	Verwendete Literatur	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Ermittlung potentiell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV- der FFH-Richtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Baden-Württemberg).....	12
Tabelle 2:	Ermittlung potentiell betroffener Artengruppen der Vogelschutzrichtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Strukturen im Gebiet).....	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Grünordnungsplan und Abgrenzung des Bebauungsplans für das Vorhaben „Heilbrunn-Engelfeld“ in Pfinztal (Bioplan, 27.10.2016)	2
Abbildung 2:	Abgrenzung des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“, 1. Änderung.....	3
Abbildung 4:	Verschiedene Schutzgebiete in der Umgebung des Untersuchungsgebiets (gelb).	11

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass und Ziel

Die Gemeinde Pfinztal plant den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Heilbrunn-Engelfeld“ in einem Teilbereich zu ändern.

Abbildung 1:
Grünordnungsplan und
Abgrenzung des Bebauungsplans für das Vorhaben „Heilbrunn-Engelfeld“ in Pfinztal (Bioplan, 27.10.2016)



Artenschutzrechtliche
Voruntersuchung

Am 11.03.2020 wurde eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob durch die Änderung des Bebauungsplans arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten.

2.0 Bestandsbeschreibung der Biotoptypen

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 13.500 m² im nördlichen Teil Söllingens (Abbildung 2). Das Gebiet liegt zwischen den Straßen „Römerstraße“, „Heilbrunnstraße“ und Merowingerstraße.

Abbildung 2:
Abgrenzung des Bebauungsplans „Heilbrunn-Engelfeld“, 1. Änderung



Foto 1:

Blick von der Merowingerstraße nach Nordwesten über den westlichen Bereich des Untersuchungsgebiets.



Foto 2:
Blick nach Norden entlang der Römerstraße, links das Untersuchungsgebiet.



Foto 3:
Blick von der Merowingerstraße nach Nordwesten, rechts im Bild das Untersuchungsgebiet.



Foto 4:
Blick nach Norden über
den Mittelteil des Unter-
suchungsgebiets.



Foto 5:
Östlicher Bereich des
Untersuchungsgebiets,
Blick nach Nordosten.



Foto 6:
Fast fertiggestellter
Spielplatz im Zentrum
des Untersuchungsge-
biets.



Foto 7:
Im Zentrum des Unter-
suchungsgebiets befin-
den sich verschiedene
Materiallager und Erd-
haufen, beides bietet
Habitatpotential für
Reptilien.



Foto 8:
Blick vom Nordöstlichen Rand über das Untersuchungsgebiet nach Südwesten. Die Ruderalflächen mit Materiallagern bieten ebenfalls Habitatpotential für Reptilien.



Foto 9:
Im zentralen Bereich des Untersuchungsgebiets lagern ebenfalls Baumaterialien und Holzpaletten.



Foto 10:
Blick über den nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets von Ost nach West.



Foto 11:
Blick entlang des Ost-
rands des Untersu-
chungsgebiets nach Sü-
den, das Untersu-
chungsgebiet liegt
rechts (westlich) der Rö-
merstraße (links im
Bild)



Foto 12:
Alter Obstbaum und Brombeerhecke im Norden des Untersuchungsgebiets. Der Baum und einige weitere Bäume im Gebiet bieten Brutplatzpotential für Höhlen- und Heckenbrüter.



Foto 13:
Blick von Westen von der Heilbrunnstraße nach Nordosten. Der Erdhaufen und die abgelagerten Materialien (Steine, Holz) bieten Habitatpotential für Reptilien.



3.0 Artenschutzrechtliche Grundlage

3.1 Gesetzliche Vorschriften

§ 44 BNatSchG
(Fassung 01.03.2010)
Zugriffsverbote

- (1) Es ist verboten,
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Tötungsverbot**),
 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (**Störungsverbot während bestimmter Zeiten**),
 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten**),
 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (**Schutz von Pflanzen gegen Zugriff**).

relevante Arten

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind für Planungsvorhaben alle Arten der **FFH-Richtlinie-Anhang-IV** sowie alle **europäische Vogelarten** Gegenstand der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Trautner 2008). Zusätzlich kann die Naturschutzbehörde Untersuchungen zu weiteren besonders und streng geschützten Arten vorschreiben.

3.2 Schutzgebiete

FFH-Gebiete
(Natura 2000)

Es liegen keine FFH-Gebiete in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet (Abbildung 3).

Vogelschutzgebiete
(Natura 2000)

Es liegen keine Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet (Abbildung 3).

Naturschutzgebiete
(NSG)

Es liegen keine Naturschutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet (Abbildung 3).

Gesetzlich geschützte
Biotope

- Das gesetzlich geschützte Biotop „170172150147 – Hecke südwestlich Engelfeld“ liegt ca. 120 m westlich des Untersuchungsgebiets.
 - Das gesetzlich geschützte Biotop 170172150141 – Auengehölzstreifen an der Pfinz nördlich Söllingen“ liegt ca. 300 m westlich des Untersuchungsgebietes
 - Das gesetzlich geschützte Biotop „170172150140 – Hecken an der Pfinz nördlich Söllingen“ liegt ca. 380 m nordwestlich des Untersuchungsgebiets.
 - Das gesetzlich geschützte Biotop „170172150262 – Hohlweg nordöstlich Söllingen“ liegt ca. 150 m östlich des Untersuchungsgebiets.
- (Abbildung 3).

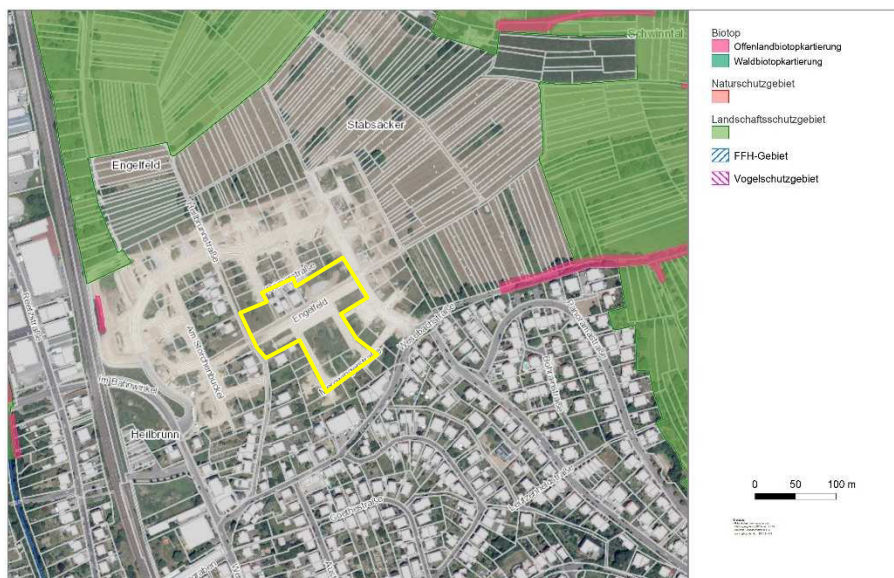
Naturdenkmale

Es befinden sich keine Naturdenkmale in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet (Abbildung 3).

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet „2.15.056 – Pfinzgau“ liegt ca. 150 m westlich und nördlich und 250 m östlich des Untersuchungsgebiets.

Abbildung 3:
Verschiedene Schutzgebiete in der Umgebung des Untersuchungsgebiets (gelb).



3.3 Geschützte Arten

3.3.1 Fachgutachterliche Einschätzung

Die Einschätzung von Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Untersuchungsgebiet basiert auf drei Säulen:

Vorkommen in Baden-Württemberg

Die erste Säule ist die Liste von in Baden-Württemberg bekannten Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II und/oder IV der FFH-Richtlinie aufgeführt (LUBW 2014) bzw. der Vogelschutzrichtlinie gelistet sind.

Verbreitung in Baden-Württemberg

Die zweite Säule ist die Verbreitung der Arten in Baden-Württemberg entsprechend den Angaben aus den Grundlagenwerken Baden-Württembergs, dem Atlas Deutscher Brutvogelarten sowie weiterer Quellen.

Kenntnis der Lebensraumansprüche

Die dritte Säule ist die Kenntnis der artspezifischen Standort- und Lebensraumansprüche der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten sowie der Biotopausstattung des Plangebiets. Die in Tabelle 1 aufgeführten Arten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabensbereich abgeprüft.

Zur Einschätzung und Bewertung des Planungsgebietes als Lebensraum für die artenschutzrechtlich relevanten Arten wurden die Habitatstrukturen im Vorhabensgebiet und der angrenzenden Umgebung bei der Begehung am 11.03.2020 begutachtet. Dabei wurden Bäume und Sträucher auf Niststandorte wie Baumhöhlen, Freibrüternester und Horste kontrolliert. Säume und Randlinien wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Reptilienhabitate bewertet. Bäume wurden von außen auf mögliche Fledermausquartiere bzw. Spuren und Hinweise auf Fledermäuse überprüft.

3.3.1.1 FFH-Arten

<p>Tabelle 1: Ermittlung potentiell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV-der FFH-Richtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Baden-Württemberg)</p>		
<p>Arten, bei denen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann sind farblich hervorgehoben.</p>		
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Vorkommen im Untersuchungsgebiet?
Fauna		
Mammalia pars	Säugetiere (Teil)	
<i>Castor fiber</i>	Biber	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Cricetus cricetus</i>	Feldhamster	
<i>Felis silvestris</i>	Wildkatze	
<i>Lynx lynx</i>	Luchs	
<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	
Chiroptera	Fledermäuse	
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Ein Vorkommen von Fledermausarten ist aufgrund der Habitatausstattung möglich. Spaltenquartiere an den Bäumen im Gebiet (v.a. Tagesquartiere in Stammrissen oder Baumhöhlen) sind möglich.
<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	
<i>Myotis alcaethoe</i>	Nymphenfledermaus	
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	
<i>Myotis emarginatus</i>	Wimperfledermaus	
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	
<i>Pipistrellus kuhlii</i>	Weißbrandfledermaus	
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	
<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Große Hufeisennase	
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflodermaus	
Reptilia	Kriechtiere	
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	Ein Vorkommen der Schlingnatter ist insbesondere an Rand- und Saumstrukturen grundsätzlich möglich.

Tabelle 1: Ermittlung potentiell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV- der FFH-Richtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Baden- Württemberg)		
Arten, bei denen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann sind farblich hervorgehoben.		
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Vorkommen im Untersuchungsgebiet?
<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Ein Vorkommen der Zauneidechse ist insbesondere an Rand- und Saumstrukturen grundsätzlich möglich.
<i>Lacerta bilineata</i>	Westliche Smaragdeidechse	Ein Vorkommen der Art ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Podarcis muralis</i>	Mauereidechse	Ein Vorkommen der Mauereidechse ist insbesondere an Rand- und Saumstrukturen grundsätzlich möglich.
<i>Vipera aspis</i>	Aspispiper	Ein Vorkommen der Art ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Zamenis longissimus</i>	Äskulapnatter	
Amphibia	Lurche	
<i>Alytes obstetricans</i>	Geburtshelferkröte	Eine Fortpflanzung der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets unwahrscheinlich.
<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke	
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	
<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	
<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	
<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	
<i>Salamandra atra</i>	Alpensalamander	
<i>Titurus cristatus</i>	Kammolch	
Pisces	„Fische“	
<i>Acipenser sturio</i>	Atlantischer Stör	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	
<i>Alosa fallax</i>	Finte	
<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	
<i>Barbus barbus</i>	Barbe	
<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	
<i>Coregonus lavaretus</i>	Felchen	
<i>Coregonus oxyrhynchus</i>	Nordseeschnäpel	
<i>Cottus gobio</i>	Groppe	
<i>Gymnocephalus schraetser</i>	Schrätzer	

Tabelle 1: Ermittlung potentiell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV-der FFH-Richtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Baden-Württemberg)

Arten, bei denen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann sind farblich hervorgehoben.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Vorkommen im Untersuchungsgebiet?
<i>Hucho hucho</i>	Huchen	
<i>Leuciscus souffia agassizii</i>	Strömer	
<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	
<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	
<i>Salmo salar</i>	Atlantischer Lachs	
<i>Thymallus thymallus</i>	Äsche	
<i>Zingel streber</i>	Streber	
<i>Zingel zingel</i>	Zingel	
Petromyzontidae	Rundmäuler	
<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	Ein Vorkommen der Art ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	
<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	
Decapoda	Krebse	
<i>Austropotamobius pallipes</i>	Dohlenkrebis	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Austropotamobius torrentium</i>	Steinkrebis	
Coleoptera	Käfer	
<i>Bolbelasmus unicornis</i>	Vierzähliger Mistkäfer	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Buprestis splendens</i>	Goldstreifiger Prachtkäfer	
<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	
<i>Cucujus cinnaberinus</i>	Scharlachkäfer	
<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	
<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	
<i>Osmoderma eremita Eremit</i>	Juchtenkäfer	
<i>Phryganophilus ruficollis</i>	Rothalsiger Düsterkäfer	
<i>Rosalia alpina</i>	Alpenbock	
Lepidoptera	Schmetterlinge	
<i>Callimorpha quadripunctaria</i>	Spanische Fahne	Ein Vorkommen dieser Schmetterlingsarten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Coenonympha hero</i>	Wald-Wiesenvögelchen	
<i>Euphydryas maturna</i>	Eschen-Scheckenfalter	
<i>Gortyna borelii</i>	Haarstrangwurzeleule	
<i>Lopinga achine</i>	Gelbringfalter	
<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	
<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	

Tabelle 1: Ermittlung potentiell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV-der FFH-Richtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Baden-Württemberg)

Arten, bei denen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann sind farblich hervorgehoben.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Vorkommen im Untersuchungsgebiet?
<i>Parnassius apollo</i>	Apollofalter	
<i>Parnassius mnemosyne</i>	Schwarzer Apollofalter	
<i>Phengaris arion</i>	Quendel-Ameisenbläuling	
<i>Phengaris nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	
<i>Phengaris teleius</i>	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	
<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	
Odonata	Libellen	
<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	
<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Keiljungfer	
Mollusca	Weichtiere	
<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	
Pteridophyta et Spermatophyta	Farn- und Blütenpflanzen	
<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
<i>Bromus grossus</i>	Dicke Trespe	
<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	
<i>Gladiolus palustris</i>	Sumpf-Gladiole	
<i>Jurinea cyanooides</i>	Sand-Silberscharte	
<i>Lindernia procumbens</i>	Liegendes Büchsenkraut	
<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkräut	
<i>Marsilea quadrifolia</i>	Kleefarn	
<i>Myosotis rehsteineri</i>	Bodensee-Vergissmeinnicht	
<i>Najas flexilis</i>	Biegsames Nixenkräut	
<i>Spiranthes aestivalis</i>	Sommer-Schraubenstendel	
<i>Trichomanes speciosum</i>	Prächtiger Dünnfarn	

3.3.1.2 Europäische Vogelarten

Europäische Vogelarten Entsprechend der **Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten** (Richtlinie 2009/147/EG) oder kurz **Vogelschutzrichtlinie** sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG alle einheimischen Vogelarten besonders geschützt. Zudem sind Arten wie etwa Eisvogel und Weißstorch, aber auch Taxa wie Greifvögel, Falken und Eulen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt. In Baden-Württemberg sind 142 streng geschützte Arten heimisch.

Nachfolgend werden die Ansprüche an die Habitate verschiedener Vogelarten in Bezug auf die Strukturen im Untersuchungsgebiet näher betrachtet.

Tabelle 2: Ermittlung potentiell betroffener Artengruppen der Vogelschutzrichtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Strukturen im Gebiet)		
Artengruppen, bei denen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann sind farblich hervorgehoben.		
Brutplatz	Strukturbeispiele	Einschätzung
Gebäude	Gebäude, Behelfsbauten, Stallungen	Es befinden sich keine Gebäude im Untersuchungsgebiet.
Höhlen	Baumhöhlen, Nistkästen, Höhlen an Gebäuden oder Felswänden	Es befinden sich einige wenige ältere Obstbäume im Untersuchungsgebiet, die Potential für Bruthöhlen aufweisen.
Nischen-/Halbhöhlen	Felswände, Balkenkonstruktionen, Strommasten, Nistkästen, Baumhalbhöhlen/Nischen	Das Untersuchungsgebiet bietet allenfalls an den Obstbäumen geringes Potenzial für Nischen und Halbhöhlen.
Frei-/ Hecken	Bäume, Hecken, Sträucher	Es sind wenige Gehölze im Untersuchungsgebiet vorhanden, die Habitatpotential für Frei- und Heckenbrüter wie z.B. die Amsel bieten.
Boden (Feldvögel)	Äcker, Wiesen, Weiden	Das Untersuchungsgebiet ist für bodenbrütende Feldvögel wie z.B. die Feldlerche aufgrund von Struktur und Nutzung ungeeignet.
Boden (ohne Feldvögel und Heckenbrüter)	Feuchtgrünland, Wiesen, Krautige Vegetation, Brachen	Das Untersuchungsgebiet ist für andere bodenbrütende Vogelarten wie z.B. die Haubenlerche aufgrund von Struktur und Nutzung geeignet. Die Haubenlerche ist jedoch im TK 7017 nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen ist daher unwahrscheinlich.
Brutschmarotzer	Brutvorkommen der Wirtsvogelarten	Ein Brutvorkommen des Kuckucks im Untersuchungsgebiet ist aufgrund von Struktur und Lage unwahrscheinlich.
Wasser	Gewässer und Gewässerstrandstrukturen	Ein Vorkommen von gewässergebundenen Brutvogelarten wie z.B. dem Eisvogel im Untersuchungsgebiet ist aufgrund fehlender Gewässer auszuschließen.

Lebensraum	Das Untersuchungsgebiet liegt im Siedlungsbereich, daher sind hauptsächlich Arten der Siedlung und Gärten zu erwarten.
Betroffenheit	Aufgrund der Lage und Habitatausstattung kann eine Betroffenheit europäischer Brutvogelarten nicht ausgeschlossen werden. Die Fläche im Untersuchungsgebiet weist Potenzial für bodenbrütende Arten (Haubenlerche) auf.

4.0 Fazit

Aufgrund der Habitatausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden:

Brutvögel	Im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind hauptsächlich Arten der Siedlungsbereiche und Gehölzstrukturen, aber auch von Bodenbrütern wie der Haubenlerche, mit der besonders auf Bauflächen häufiger zu rechnen ist. Die Haubenlerche ist jedoch im TK 7017 nicht nachgewiesen. Ein Vorkommen ist daher unwahrscheinlich. Für den bisher gültigen Bebauungsplan wurden bereits entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich der Gehölzfällungen durchgeführt, daher sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.
Hinweis:	Fällungen/Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vogelbrut- und Aktivitätszeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.
Reptilien	Im Untersuchungsgebiet befinden sich geeignete Habitatstrukturen für Reptilien. Diese befinden sich im Bereich vorhandener Saumstrukturen, auf Ruderalflächen und Materialablagerungen. Um das Untersuchungsgebiet standen jedoch bereits Reptilienschutzzaune, die Reptilien innerhalb des Bebauungsplangebiets wurden bereits abgefangen. Daher ist trotz vorhandener Habitatstrukturen nicht mit Reptilien zu rechnen. Dennoch wurden 2020 mehrere Begehungen des Planungsgebietes durchgeführt. Es konnten keine Reptilien festgestellt werden. Für den bisher gültigen Bebauungsplan wurden bereits entsprechende Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich durchgeführt, daher sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.
Fledermäuse	Da Gehölzfällungen (Obstbäume) geplant sind, müssen Maßnahmen für die Artengruppe Fledermäuse durchgeführt werden. Für den bisher gültigen Bebauungsplan wurden bereits entsprechende Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich der Gehölzfällungen durchgeführt, daher sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.
Hinweis:	Fällungen/Rodungen von Bäumen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

5.0 Verwendete Literatur

Bundesnaturschutzgesetz (2010): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. In Kraft getreten am 01.03.2010. <http://dejure.org/gesetze/BNatSchG>

LUBW (2008): Geschützte Arten - Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten. LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.). <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/36339/>

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg (UVM); LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2014): Im Portrait - die Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie. 5. Auflage. <http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/50111/im%20portrait%20arten%20lebensraumtypen%20ffh.pdf?command=downloadContent&filename=im%20portrait%20arten%20lebensraumtypen%20ffh.pdf&FIS=200>

Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg (MLR); LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2014): Im Portrait - die Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie 2. Auflage. http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/21344/im_portrait_arten_vogelschutzrichtlinie.pdf?command=downloadContent&filename=im_portrait_arten_vogelschutzrichtlinie.pdf

Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutz-Richtlinie). <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2010:020:0007:0025:DE:PDF>

FFH-Richtlinie, 92/43/EWG. <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CONSLEG:1992L0043:20070101:DE:PDF>

Zielartenkonzept Baden-Württemberg. <http://www2.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/abt5/zak/>