

GEMEINDE PFINZTAL

04

Begründung

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Mehrfamilienhäuser Horster Graben“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften „Mehrfamilienhäuser Horster Graben“

Projekt-Nr.

23106

Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: **X**

Datum

12.12.2023



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2. Geltungsbereich	1
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	1
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
3.1. Nutzungen.....	3
3.2. Erschließung.....	3
3.3. Ver- und Entsorgung.....	3
3.4. Immissionen.....	3
4. Übergeordnete Vorgaben	3
4.1. Regionalplanung.....	3
4.2. Flächennutzungsplan.....	4
4.3. Bestehende Bebauungspläne.....	5
4.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	6
5. Verfahren	6
6. Art und Umfang des Vorhabens	8
7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
7.2. Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.3. Bauweise.....	8
7.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
7.5. Verkehrsflächen.....	9
7.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
7.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften	10
8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	10
8.1.1 Dachgestaltung.....	10
8.2. Werbeanlagen.....	10
8.3. Grundstücksgestaltung.....	10
8.3.1 Einfriedungen.....	10
8.3.2 Außenantennen.....	10
8.4. Stellplatzverpflichtung.....	10

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet)	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt samt geplanter Grundstückstrennung. .	2
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf.....	4
Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2030.....	5
Abb. 8: Ausschnitt aus Bebauungsplan für die Gewanne „Hassert“ und „Vorderer Grund“	6

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ein privater Investor plant im Horster Graben, Pfinztal-Wöschbach, auf den Flurstücken 2554/1, 2556/1 und 2555/1 (teilweise) der Gemarkung Wöschbach die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage.

Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplanes für die Gewanne „Hassert“ und „Vorderer Grund“ vom 01.03.1967 sowie teilweise im unbeplanten Innenbereich.

Der überwiegende zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes für die Gewanne „Hassert“ und „Vorderer Grund“ und ist nicht als bebaubare Fläche ausgewiesen. Um die geplanten Mehrfamilienhäuser errichten zu können ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienhäuser Horster Graben“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Norden von Pfinztal-Wöschbach im Horster Graben.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet)

(Quelle: Luftbild ESRI)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke 2554/1, 2556/1 und 2555/1 (teilweise) der Gemarkung Wöschbach mit einer Fläche von ca. 1.652 m². Zukünftig ist geplant, das Flurstück 2555/1 entsprechend der Geltungsbereichsgrenze zu trennen.

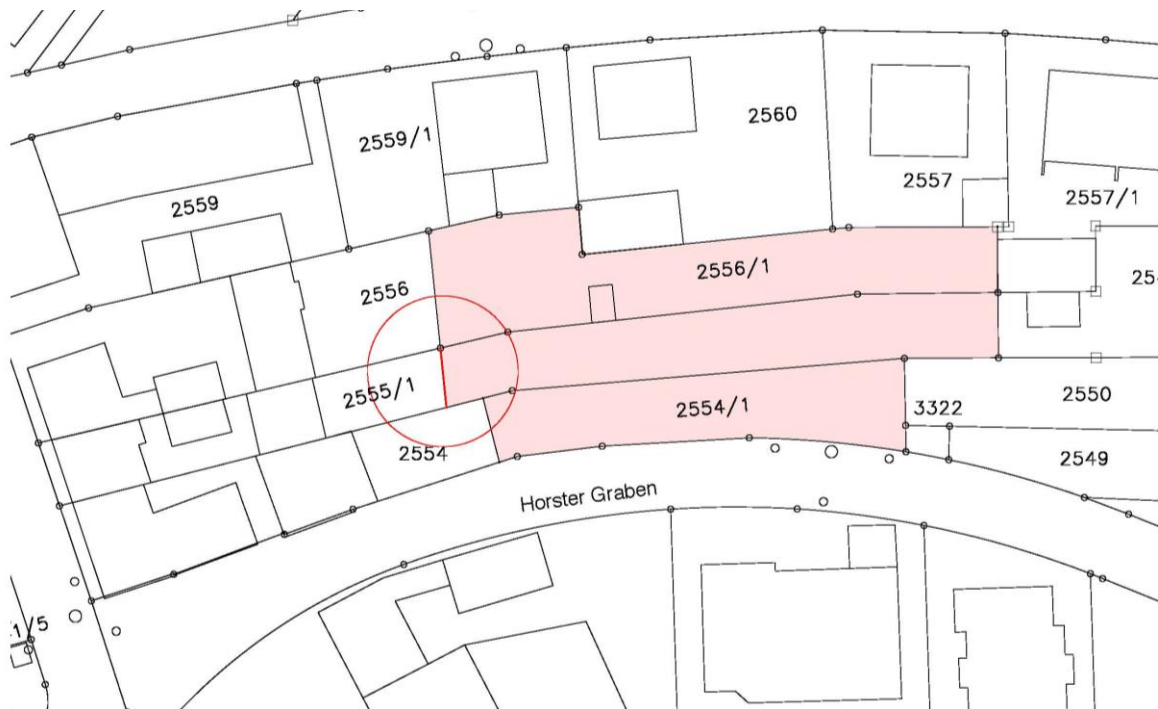


Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt samt geplanter Grundstückstrennung.

(Quelle: Vorhabenträger)

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1. Nutzungen

Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine brachliegende Fläche, die im zentralen Bereich überwiegend mit Gräsern und Ruderalvegetation bewachsen ist. Im nördlichen Randbereich befindet sich eine im Zerfall befindliche Stallung, welche bei Realisierung der Planung abgerochen werden soll.

Der Geltungsbereich ist von Wohnbebauung mit dazugehörigen Gärten umgeben.

3.2. Erschließung

Der direkt anliegende Hoster Graben stellt die Erschließungsstraße dar.

Zudem befindet sich westlich vom Plangebiet in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m die Bushaltestelle „Wöschbach Im Saalbrett“. Von dieser Haltestelle aus wird der Bahnhof Berghausen angefahren, an den die Möglichkeit besteht, die Linie S5/S51 (Wörth – Pforzheim) zu nutzen, um bspw. in die Innenstadt von Karlsruhe zu gelangen.

3.3. Ver- und Entsorgung

Entlang des Horster Grabens befinden sich alle erforderlichen Leitungen. Hinsichtlich der Entwässerung liegt hier ein Mischwasserkanal.

3.4. Immissionen

Durch die umliegenden Wohnnutzungen kommt es zu keinen wesentlichen Immissionen auf das Plangebiet.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

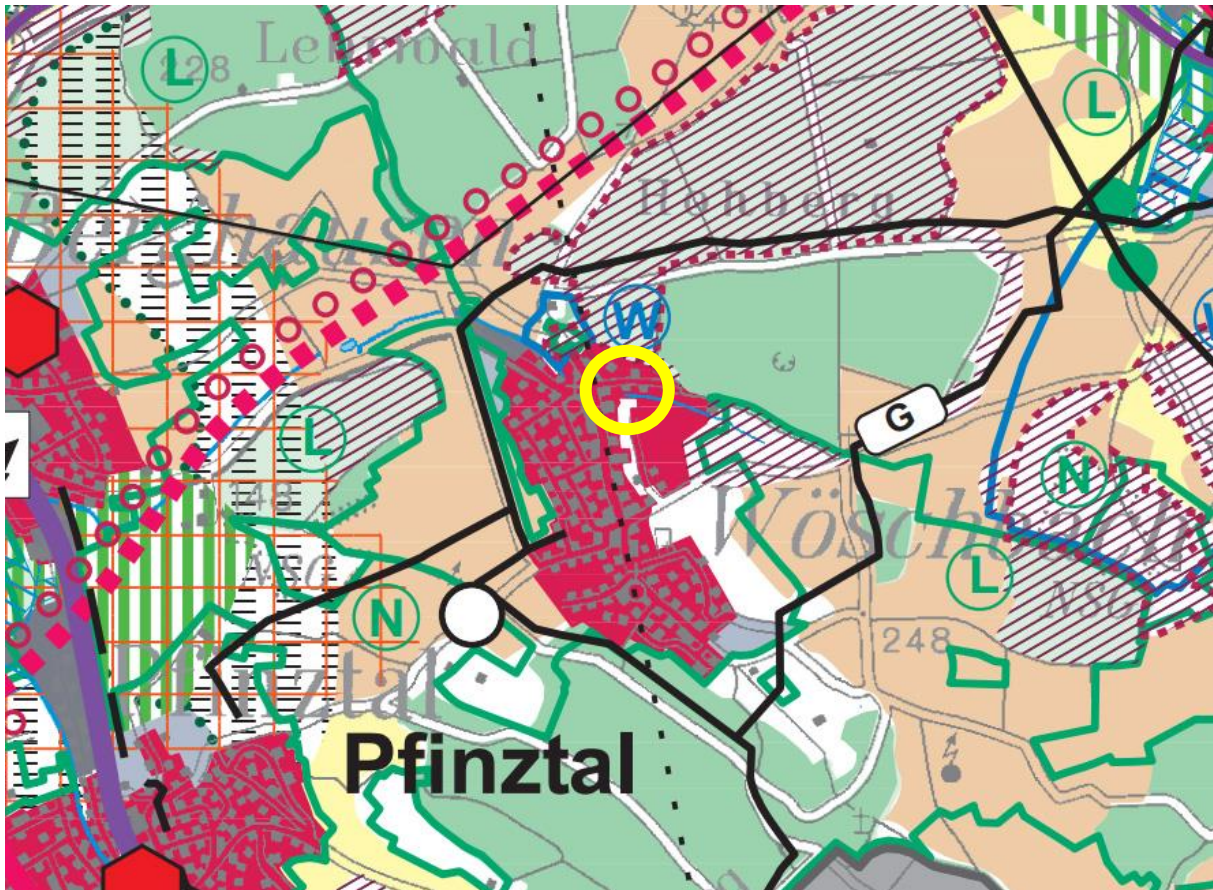


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf.
(Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Abruf: 2023)

In der Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als „Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung), Bestand (N)“ ausgewiesen ist.

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung von Mehrfamilienhäusern nicht entgegen.

4.2. Flächennutzungsplan

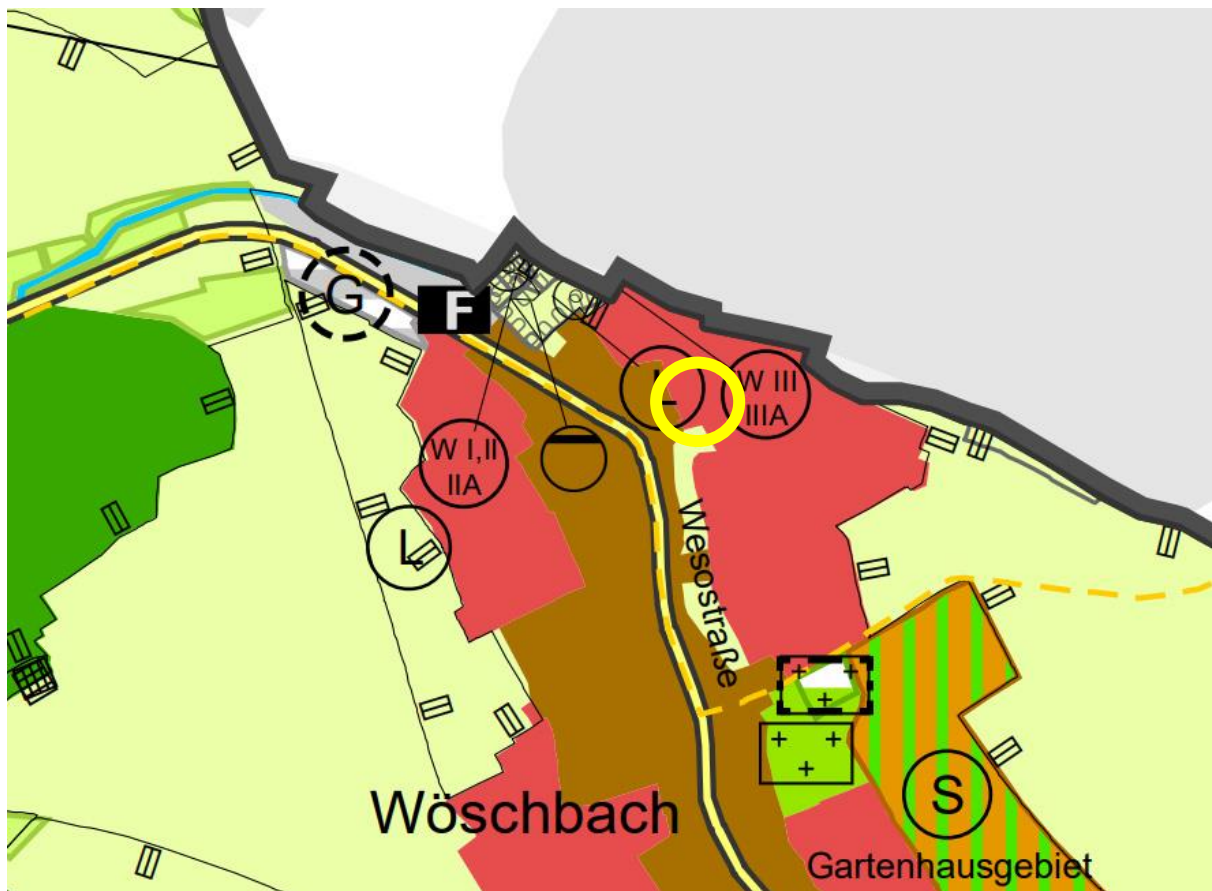


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2030.
(Quelle: Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Abruf 2023)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Wohnbaufläche dar.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen der Planung von Mehrfamilienhäusern nicht entgegen.

4.3. Bestehende Bebauungspläne

Durch die Planung wird ein Teil des Bebauungsplanes für die Gewanne „Hassert“ und „Vorderer Grund“ vom 01.03.1967 überplant.

Dieser weist im Überschneidungsbereich keine Baufenster oder ähnliches aus. Aus den Textlichen Festsetzungen geht hervor, dass hier lediglich Gartennutzung und evtl. Nebenanlagen zulässig wären. Diese Unbestimmtheit ist auch dem Alter des Planes geschuldet.

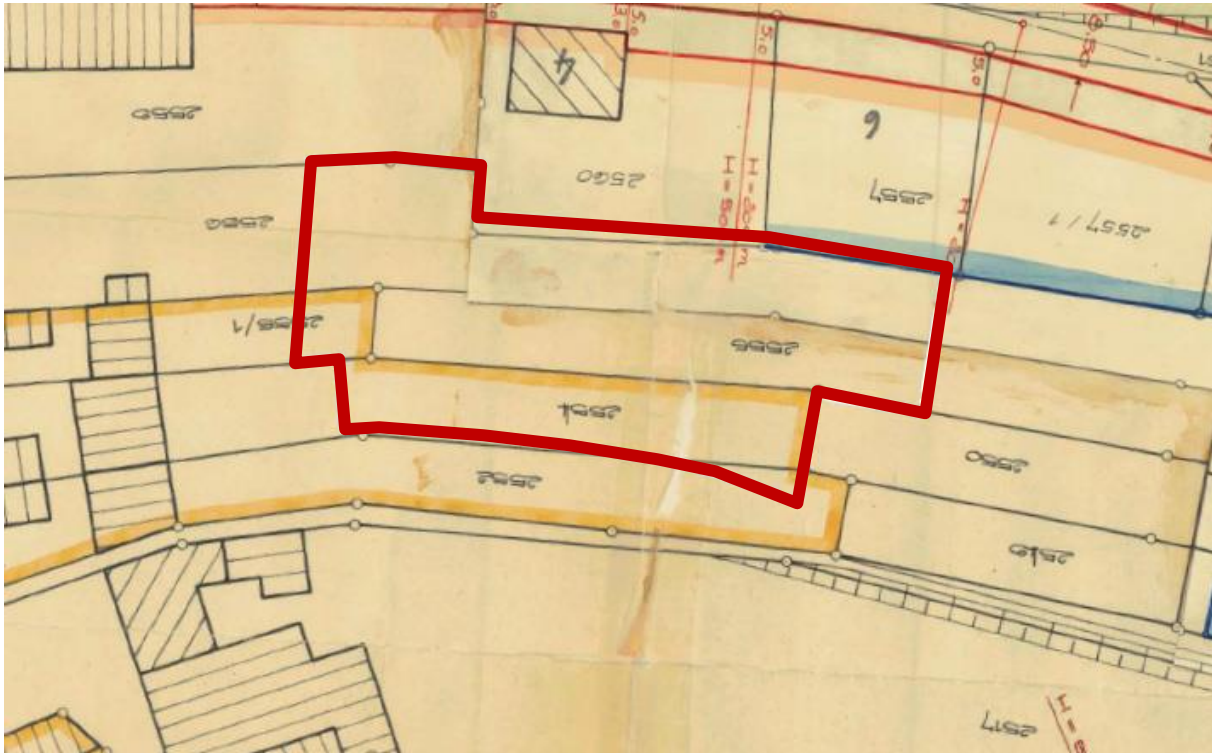


Abb. 5: Ausschnitt aus Bebauungsplan für die Gewanne „Hassert“ und „Vorderer Grund“.
(Quelle: Gemeinde)

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Überplanung dieses Bebauungsplanes notwendig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Mehrfamilienhäuser Horster Graben“ wird den Bebauungsplan für die Gewanne „Hassert“ und „Vorderer Grund“ im Überschneidungsbereich ersetzen.

4.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

5. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Vorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen

Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Mehrfamilienhäuser Horster Graben“ sollen die innerörtlichen Entwicklungsspielräume für die bauliche Nutzung im Geltungsbereich verbessert werden und somit dem Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet Flächen von insgesamt 1.652 m². Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ergibt sich insgesamt eine zulässige Grundfläche von ca. 991 m².

Die zu überplanende Fläche umfasst somit eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Zudem begründet das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht ist der Abwägung nicht zugänglich. Es muss in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Aus der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ergab sich für den Geltungsbereich ein Untersuchungsbedarf für Mauer- und Zauneidechsen. **Die Ergebnisse der Kartierungen werden zur Offenlage ergänzt.**

In diesem Zusammenhang wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

6. Art und Umfang des Vorhabens

Ein privater Investor plant im Geltungsbereich die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs,

In den Gebäuden selbst sollen voraussichtlich jeweils fünf Wohneinheiten entstehen.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem geplanten Vorhaben und fügt sich gut in die umgebenden Nutzungen ein, welche aus Wohnnutzungen bestehen. Die Zulässigkeit für Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, orientiert sich ebenfalls an der Zulässigkeit innerhalb eines Wohngebietes, was der Umgebungsnutzung entspricht.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl zulässiger Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechen ebenfalls dem geplanten Vorhaben.

Die maximale Höhe von 192 m ü. NN. entspricht einer ungefähren sichtbaren Höhe von 12 m, gemessen ab der Höhenlage, welche die Straße Horster Grabens zwischen den beiden geplanten Gebäuden aufweist. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe entspricht auch in etwa der Firsthöhen der bestehenden Wohnhäuser nördlich des Vorhabens.

Die festgesetzten Höhen von Tiefgaragen und zu ihnen gehörende Überdachungen sowie Untergeschosse ermöglicht die Errichtung der geplanten Tiefgarage samt Überdachungen/Untergeschossen im von West nach Ost ansteigendem Gelände.

Die Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie die festgesetzten GRZ und GFZ bilden die Anforderungen an das konkrete Vorhaben ab.

7.3. Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht die Errichtung der geplanten Mehrfamilienhäuser und entspricht ebenfalls der Bauweise der umgebenden Wohnnutzungen.

7.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Die Baufenster entsprechen der aktuellen Planung des Vorhabens. Um auf mögliche kleinere Anpassungen der Planung, auch im Zuge des Bauantrages, reagieren zu können, wurde das Baufenster mit einem Abstand von 0,5 m um die aktuelle Planung geführt.

Die festgesetzten „Flächen für Tiefgaragen“ ermöglichen Tiefgaragen und zu ihnen gehörende Überdachungen sowie Untergeschosse an diesen Stellen, was dem geplanten Vorhaben entspricht. Sie festgesetzte „Fläche für Mülleinhausung“ ermöglicht aus selbigem Grund an dieser Stelle die Errichtung einer Mülleinhausung.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen entsprechen ebenfalls dem geplanten Vorhaben. Um eine mögliche Neupositionierung der Terrassen und Balkone nicht auszuschließen, wurde auf eine konkrete Verortung verzichtet.

7.5. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie des angrenzenden Horster Grabens wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

7.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung sowie zur Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken dienen dem Schutz von Insekten, Fledermäusen und Kleintieren.

Die Festsetzungen zum Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen dem Schutz des Bodens sowie des Grundwassers.

Die Festsetzungen zur Anlage von Grünflächen sowie zur Dachbegrünung verbessern das Mikroklima und können auch anfallendes Regenwasser teilweise zurückhalten.

Die Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfenstern in Verbindung mit dem entsprechenden Hinweis dient dem Schutz von Vögeln, welche an zu großen und für sie unsichtbaren Glasflächen zu Schaden kommen könnten.

Wird bei Bedarf ergänzt.

7.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wird bei Bedarf ergänzt.

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

8.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzte Dachform „Flachdach“ entspricht dem geplanten Vorhaben. Sie ermöglicht weiterhin eine parallele Nutzung als begrüntes Dach samt aufgeständerten Solarmodulen.

8.2. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der Art der baulichen Nutzung im Baugebiet. Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen, die dem Charakter eines Misch- oder Gewerbegebietes nahekommen, auszuschließen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

8.3. Grundstücksgestaltung

8.3.1 Einfriedungen

Die Festsetzungen dienen einer angemessenen Gestaltung des Vorhabens und soll weiterhin mögliche Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs verhindern.

Unabhängig von dieser Festsetzung ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen, Bäumen sowie von Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksseiten. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

8.3.2 Außenantennen

Die Festsetzung zu Antennenanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets und verhindern eine unverhältnismäßige Anzahl von technischen Anlagen an der Hauptgebäudefassade.

8.4. Stellplatzverpflichtung

Die festgesetzte Stellplatzverpflichtung soll den öffentlichen Straßenraum möglichst von zusätzlichem ruhendem Verkehr freihalten, welcher durch das Vorhaben entsteht.