

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

für den Bereich "Pfinzaue - Wohnen in der Mitte" in Pfinztal

in der Fassung vom 07.11.2025

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. S. 25).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

festgesetzt:

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(vgl. Planzeichnung in der Fassung vom 07.11.2025)

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II a Planungsrechtliche Festsetzungen

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Wohnen

zulässig sind

- Wohngebäude, einschließlich
- gemeinschaftlichem Wohnen,
- betreutem Wohnen sowie
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die Ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur

- Höhe der baulichen Anlagen
- Grundflächenzahl (GRZ)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der Wandhöhe (WH) und der Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Bezugshöhe ist die Höhe der Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Gebäudemitte.

Hinweis:

südliches Baufenster: Wandhöhe max. 9,50m

Firsthöhe max. 14,50m

nördliches Baufenster: Wandhöhe max. 10,50m

Firsthöhe max. 14,50m

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 0,4.

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 genannten Grundflächen ist eine GRZ von insgesamt 0,8 zulässig.

3 BAUWEISE

Festgesetzt wird die offene Bauweise.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Stellplätze sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Eine Überdachung von Stellplätzen ist zulässig, wenn diese entsprechend Ziff. 6.1 begründet werden.

Eine Überschreitung von Gebäudeteilen und baulichen Anlagen wie Rampen, Treppen, die bauliche Umfassung von Abfallbehältern oder Fahrradstellplätzen ist zulässig.

5 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Landschaftsschutzgebiet „Pfinzaue“

Die durch Planeintrag gekennzeichnete Fläche ist als Streuobstwiese fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mahd ist max. 2-mal im Jahr zulässig; das Mähgut ist zu entfernen. Als Baumpflanzungen sind ausschließlich regionale Sorten in Hochstammqualität zu verwenden.

Innerhalb der Fläche ist eine naturnah gestaltete Versickerungsmulde für Niederschlagswasser aus der Fläche des Vorhabens zulässig. Sonstige bauliche Anlagen, private Hausgärten, Flächen und Anlagen für Spiel- oder Freizeitnutzung, Lagerplätze sowie Wege sind unzulässig.

5.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Wege und Stellplätze, sowie Feuerwehruzufahrt- und Feuerwehraufstellflächen sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (Abflussbeiwert max. 0,5) herzustellen. Fahrbahnenflächen sind davon ausgenommen. Sonstiges Niederschlagswasser ist so weit wie möglich in die unter Ziff. 5.1 genannte Versickerungsmulde abzuleiten.

5.3 Boden- und Grundwasserschutz

Dacheindeckungen sowie Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

5.4 Nachtaktive Insekten

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, max. 2.700 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf maximal 40 Grad Celsius erreichen.

Die Baustellenbeleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken und so weit wie möglich auf den Baustellenbereich zu beschränken.

5.5 Vogelschutz

- Stark spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind unzulässig.
- Vollverglaste Gebäudeecken oder Über-Eck-Verglasungen sowie transparente oder reflektierende Glasbrüstungen sind unzulässig.
- Glänzende oder reflektierende Fassadenbeschichtungen sind unzulässig.

5.6 Ökologische Baubegleitung

Die Durchführung, Koordination und das Monitoring der artenschutzrechtlichen Maßnahmen hat im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.

5.7 Artenschutzmaßnahmen

- Fledermäuse: Kellerräume und potentielle Tagesverstecke an der Fassade sind vor den Abbruchmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren
- Vögel - Turmfalke: Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) sind mindestens 3 Nistkästen (z.B. Schwegler Turmfalkennisthöhle Nr. 28) in geeigneter, möglichst störungsarmer Lage, fachgerecht und mardersicher anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Mauereidechsen - Vergrämung: Vor dem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sollen Versteck- und Sonnenplätze wie Lagerplätze, Stein- und Holzhaufen entfernt und die Vegetation durchgehend kurzgehalten werden.
- Mauereidechse – Reptilienschutzzaun: Die Freifläche im Norden des Plangebietes ist durch einen Reptilienschutzzaun von den überbaubaren Flächen abzugrenzen. Der Reptilienschutzzaun ist fachgerecht anzulegen, instand zu halten und während der Bauphase regelmäßig zu kontrollieren.

6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Dachbegrünung

Dachflächen von Gebäuden mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° und einer Mindestgröße von 10 m² sind auf mindestens 70% ihrer Fläche mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Baumpflanzungen

Die durch Planeintrag festgesetzten Laubbäume zweiter oder dritter Ordnung, in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang bei Bäumen zweiter Ordnung, 14-16 cm Stammumfang bei Bäumen dritter Ordnung, sind zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Eine Verschiebung der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte ist unter Einhaltung der Gesamtanzahl der Baumstandorte zulässig.

II b Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Hauptdächer der Gebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 45° bis 55° zulässig. Die Deckung der Hauptdächer der Gebäude ist nur in rot- oder rotbraunen Farbtönen zulässig.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dächern und an den Fassaden sind zulässig.

2 WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3 EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als Hecken, Mauern oder und offene Einfriedungen (z.B. Metallgitterzaun) mit Strauch- oder Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der nächstgelegenen Gehweg- oder Fahrbahnfläche.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Die Verwendung von Kunststoffelementen zum Sichtschutz oder Kunststofffüllungen bei offenen Einfriedungen oder Metallgitterzäunen ist unzulässig.

Die Unterkante von Zäunen ist mind. 10 cm über Geländeniveau (Durchlässigkeit für Kleintiere) zu errichten.

4 PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Flächen zum dauerhaften Abstellen von Abfall- und Entsorgungsbehältern sind in die Bebauung zu integrieren oder baulich zu umschließen.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAME

An der östlichen Einfahrt zum Plangebiet (Gasthaus Laub) wurde der vorhandene Torbogen zwischen den Gebäuden Karlsruher Straße Nr. 83 und Nr. 87 als denkmalgeschütztes Bauteil nachrichtlich übernommen und mit dem Planzeichen "D" gekennzeichnet.

IV HINWEISE

1 ABFALLRECHT

- Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist gem. § 3 Abs. 3 und 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes dem Landratsamt Karlsruhe -Amt für Umwelt und Arbeitsschutz- ein Abfallverwertungskonzept für Bodenaushub ab einem Anfall von 500 Kubikmeter vorzulegen. Die Vorlage eines Abfallverwertungskonzepts ist auch erforderlich, soweit der (Teil-) Abbruch bestehender Anlagen (Gebäude, Straßen, Wege, Parkplätze etc.) im Rahmen der verfahrenspflichtigen Baumaßnahme erfolgt.
- Die Formulare hierfür stehen in der neuen Version mit Stand 01.08.2023 bei der LUBW als Link bereit und sind über das Baurechtsamt einzureichen.
- Grundsätzlich ist die Erzeugung von Abfällen zu vermeiden. Der Anfall von Bodenaushub als Abfall ist so gering wie möglich zu halten (z. B. durch Erdmassenausgleich entsprechend den bodenschutzrechtlichen Vorgaben). Sollten dennoch Abfälle anfallen, sind diese entsprechend den abfallrechtlichen Anforderungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Dies gilt auch für z.B. „übrig gebliebenen Aushub“. Dieser ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Erst wenn diese

nachweislich nicht möglich ist, kann eine Beseitigung (Erddeponie) erfolgen. Es ist zu beachten, dass Beseitigungsabfälle andienungspflichtig sind.

- Hinsichtlich sowohl der Entsorgung als auch dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Bauschutt, Recyclingmaterial, Bodenaushub) in technischen Bauwerken verweisen wir auf die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung. Die ErsatzbaustoffV ist für die Verwendung von Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken unmittelbar anzuwenden. Ausnahmen vom Anwendungsbereich sind in § 1 Abs. 2 ErsatzbaustoffV aufgelistet.

2 DENKMALSCHUTZ

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.