

Gemeinde Pfalzgrafenweiler

Bebauungsplan der Innenentwicklung
(§ 13a Baugesetzbuch)
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

„Ortszentrum“ – 6. Änderung
(Planbereich „Alte Volksschule/Feuerwehr“)

E N T W U R F vom 23.01.2020

Begründung

Gemeinde Pfalzgrafenweiler

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
(§ 13a Baugesetzbuch)
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**„Ortszentrum“ – 6. Änderung
(Planbereich „Alte Volksschule/Feuerwehr“)**

E N T W U R F vom 23.01.2020

Begründung

Auftraggeber:

Gemeinde Pfalzgrafenweiler

Auftragnehmerin:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2199
Fax +49 711 6454-100
www.kommunalentwicklung.de

Bearbeiterin:

Christiane Knauf

Projektleiterin Planung und städtebauliche Erneuerung

Stuttgart, 23. Januar 2020

1	Planbereich	4
2	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3	Planungsverfahren.....	5
4	Situation.....	6
4.1	Eigentumsverhältnisse.....	6
4.2	Verkehrliche und technische Erschließung	6
4.3	Versorgungsangebote	7
4.4	Nutzungen.....	7
4.5	Übergeordnete Planungen.....	7
4.6	Denkmalschutz	8
4.7	Sanierungsgebiet	8
4.8	Artenschutz	8
4.9	Altlasten.....	8
4.10	Kampfmittel.....	8
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4	Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen	10
5.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung....	10
5.6	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	10
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	11
5.8	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
6	Städtebauliche Kenndaten	11
7	Auswirkungen der Planung.....	11
8	Kosten und Finanzierung.....	12
C	Satzung über örtliche Bauvorschriften	13

Anlage

Alte Volksschule/Feuerwehr Pfalzgrafenweiler - Artenschutzrechtliche Prüfung -
Ingenieurbüro PLANEN und BAUEN / Freudenstadt

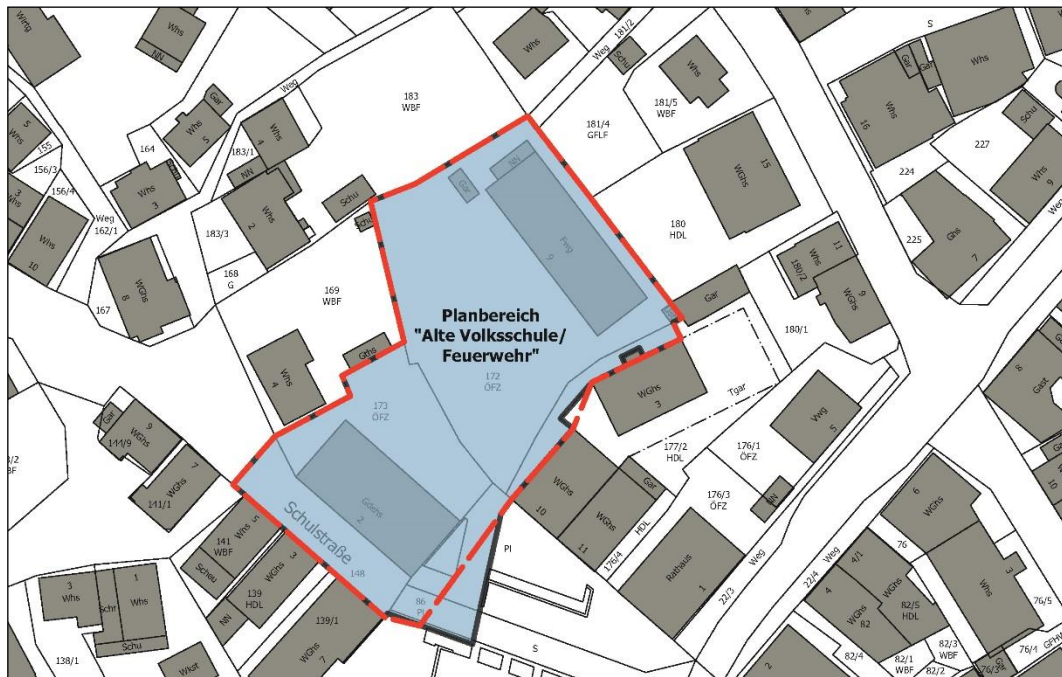
1 Planbereich

Der Planbereich „Alte Volksschule/Feuerwehr“ der 6. Änderung des Bebauungsplans „Ortszentrum“ ist aus dem nachfolgend abgebildeten maßstabslosen Lageplan ersichtlich. Dieser umfasst die Flurstücke Nr. 172 und 173 sowie den südlich anschließenden Teil der Schulstraße (Flurstück Nr. 148, teilweise), Teile des südöstlich gelegenen Marktplatzes (Flurstück Nr. 86, teilweise) und einen Teil des südöstlich benachbarten Grundstücks (Flurstück Nr. 177/2).

Das denkmalgeschützte Gebäude der Alten Volksschule grenzt direkt an die nordöstliche Kante des Marktplatzes von Pfalzgrafenweiler an.

Die Größe des Planbereichs beträgt circa 0,40 ha.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss (rot gestrichelte Grenze) wurde die südöstliche Planbereichsgrenze im Bereich der Grundstückszufahrt sowie im Bereich des Flurstücks Nr. 177/2 geändert.



2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Grundstücke der denkmalgeschützten „Alten Volksschule“ und des ehemaligen Feuerwehrgebäudes planungsrechtlich gesichert. Die geplanten Maßnahmen dienen der Innenentwicklung in der besonderen städtebaulichen Lage der Ortsmitte. Die derzeit noch gemeindeeigenen untergenutzten Grundstücke sollen im ortstypischen Maßstab bebaut werden.

Grundlage der Bebauungsplanung für den Planbereich „Alte Volksschule/Feuerwehr“ ist das Konzept der IQ Bauprojekt GmbH, das im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens im Jahr 2018 ausgewählt, vom Gemeinderat der Gemeinde Pfalzgrafenweiler in seiner Sitzung am 24.04.2018 beschlossen und der Bürgerschaft im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 17.05.2018 vorgestellt wurde.

Die Planung sieht nach Abriss des alten Feuerwehrgebäudes vor, auf dem Grundstück hinter dem denkmalgeschützten ehemaligen Schulgebäude eine offene drei- bis viergeschossige Bebauung für eine ortskerntypische Nutzungsmischung aus Wohnnutzungen und mit der Wohnnutzung verträglichen Gewerbenutzungen (Büros, Dienstleistungen, Praxen und Gastronomie, soziale und kulturelle Einrichtungen) zu errichten. Das ehemalige Schulgebäude wird modernisiert und funktional in die städtebauliche Gesamtkonzeption eingebunden. Die Erdgeschossnutzungen werden zum Marktplatz hin geöffnet. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Die Änderung des Bebauungsplans „Ortszentrum - 5. Änderung“ ist erforderlich, da die Umsetzung dieser Planung nach den bisherigen Festsetzungen nicht zulässig ist. Der Flächennutzungsplan, der für den Planbereich „Alte Volksschule/Feuerwehr“ Gemeinbedarfsflächen darstellt, wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Rahmen der Innenentwicklung und soll gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Deckblattänderung durchgeführt werden.

Eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist dann möglich, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes 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.

Für den Planbereich „Alte Volksschule/Feuerwehr“ sind die Voraussetzungen für die Anwendung der Verfahrensvorschriften gemäß § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) erfüllt:

- Es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung.

- Es werden zulässige Grundflächen von weniger als zwei Hektar festgesetzt (*Grundstücksgröße ca. 3.215 qm, bei einer GRZ 0,6 zulässig wären maximal ca. 1.929 qm Gebäudegrundflächen; bei Ausnutzung der Baufenster wären jedoch nur ca. 1.465 qm Grundfläche maximal überbaubar. Damit kann die zulässige Obergrenze für die GRZ mit der Bebauung durch Gebäude nicht vollständig erreicht werden. Der Entwurf des künftigen Vorhabenträgers ist jedoch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisierbar: Im Investorenentwurf vorgesehen ist die Überbauung von 1.230 qm Grundfläche mit Gebäuden, bisher überbaut waren ca. 895 qm Grundfläche, Differenz maximal + ca. 365 qm Grundfläche*). Der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht geändert.
- Auch bei Mitrechnung der in anderen Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, werden die zwei Hektar nicht überschritten.

Der Bebauungsplan lässt durch seine Festsetzungen keine Vorhaben zu, die einen Eingriff verursachen, der einen Ausgleich erfordert. Derzeit werden die unbebauten Flächen des Gebäudes überwiegend zur Parkierung genutzt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

4 Situation

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich bis auf das Flurstück Nr. 177/2 im Eigentum der Gemeinde Pfalzgrafenweiler.

4.2 Verkehrliche und technische Erschließung

Der Planbereich ist über die Hauptstraße/Marktplatz und die Schulstraße erschlossen.

Das Plangebiet wird durch 20-kV-Erdkabel und mehrere 0,4-kV-Erdkabel durchzogen. Diese Leitungen verlaufen auch über die potenziellen künftigen Baugrundstücke zu der in der nordöstlichen Ecke des Flurstücks Nr. 172 liegenden Umspannstation. Der Umgang mit diesen Versorgungsanlagen ist mit dem Leitungsträger frühzeitig abzustimmen; gegebenenfalls muss eine dingliche Sicherung von Leitungsrechten und der Umspannstation im Grundbuch erfolgen. Die Abstimmungen hierzu wurden mit dem Gespräch der Gemeindeverwaltung, dem Bauherrn und dem Leitungsträger am 03.09.2019 eingeleitet.

Der Gas-Hausanschluss des ehemaligen Feuerwehrgebäudes ist vor Erteilung der Abrissgenehmigung von der Netze BW abzutrennen.

4.3 Versorgungsangebote

Die direkte Umgebung weist einen sehr guten Besatz an Nahversorgungsangeboten auf. In unmittelbarer Nähe sind ein umfassendes Nahversorgungsangebot sowie Ärzte, Bank, Apotheken, eine Sozialstation, Gaststätten und das Rathaus erreichbar.

4.4 Nutzungen

Das Gebäude der Feuerwehr wird noch bis zur Fertigstellung des neuen, ausgelagerten Feuerwehrhauses von der Feuerwehr und die Räume des ehemaligen Volksschulgebäudes werden derzeit noch als Lagerraum genutzt. Außerdem befinden sich derzeit noch die öffentlichen Toiletten im ehemaligen Volksschulgebäude.

Die Freiflächen werden als Grünflächen und überwiegend als Parkierungsanlage genutzt.

Die Nachbargebiete sind geprägt durch eine Geschäfts- und Wohnhausbebauung sowie Einrichtungen für die Nahversorgung (siehe oben).

4.5 Übergeordnete Planungen

– Regionalplan

Für die Gebietsentwicklung sind die folgenden Ausweisungen des Regionalplans relevant:

- Der „Regionalplan 2015 Nordschwarzwald weist Pfalzgrafenweiler als Kleinzentrum (KLZ) aus, das als Standort von zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung so entwickelt werden soll, dass es den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf seines Verflechtungsbereichs mit mindestens 8.000 Einwohnern decken kann.
- Pfalzgrafenweiler liegt in der Regionalen Entwicklungsachse „Nagold - Ebhausen - Altensteig - Pfalzgrafenweiler - Dornstetten - Freudenstadt“. In den „Achsenstandorten“ soll eine verstärkte Siedlungsentwicklung stattfinden.

– Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.6 Denkmalschutz

Das Gebäude der Alten Volksschule, Schulstraße 2 ist ein eingetragenes Denkmal.

Darüber hinaus befindet sich der Planbereich im historischen Ortsetter Pfalzgrafenweilers (Prüffall auf Kulturdenkmal (KD) gemäß § 2 DSchG). Mit Befunden aus früheren Siedlungsphasen des Ortes (KD gemäß § 2 DSchG) muss hier gerechnet werden.

4.7 Sanierungsgebiet

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Sanierungsgebiets „Ortskern IV“ gemäß § 136 BauGB.

4.8 Artenschutz

Im September 2019 wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro für Landschaftsökologie Uhl, Freudenstadt durchgeführt. Der Untersuchungsumfang wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es erfolgte eine Potenzialabschätzung anhand von Habitatstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Gruppen, insbesondere Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Für streng geschützte Amphibien, Schmetterlinge und Säugetiere wurden keine relevanten Lebensräume vorgefunden.

Durch den Gutachter wurden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Schutz der Lebensräume für Haussperling und Mauersegler sowie Fledermäuse empfohlen, welche in den Bebauungsplan übernommen wurden.

4.9 Altlasten

Altlasten wurden nach derzeitigem Stand nicht auf dem Grundstück erfasst. Auch aufgrund vorhergehender Nutzungen wird nicht mit dem Vorkommen von Altlasten gerechnet.

4.10 Kampfmittel

Nach derzeitigen Erkenntnissen ist nicht mit Kampfmitteln zu rechnen.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend der ablesbaren Gebietstypik im Ortszentrum von Pfalzgrafenweiler ein Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO mit Einschränkungen für einzelne Nutzungen festgesetzt. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sollen ausschließlich in dem Gebäude der straßenständigen Alten Volksschule zulässig sein. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen in den Baufenstern A1 und A2 zulässig sein.

Bordelle und bordellartige Betriebe, Werbeanlagen als selbständige gewerbliche Hauptnutzungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen sind ausgeschlossen, weil diese Nutzungen nicht mit der innerörtlichen Lage und auch nicht mit der vorhandenen und geplanten Bau- und Nutzungsstruktur korrespondieren.

Diese Gebietsgliederung dient jedoch auch dem Schutz der rückwärtigen Wohnbebauung vor den mit einigen dieser Nutzungen verbundenen Lärmimmissionen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen dienen der Einhaltung des städtebaulichen Maßstabs in dieser zentralen innerörtlichen Lage und somit dem sich Einfügen der Neuplanung. Sie sorgen weiterhin dafür, dass auch die Funktionalität des öffentlichen Stadtraums gewahrt bleibt. Die Grundflächenzahl für die Überbauung und die Unterbauung wird getrennt festgesetzt. Für die Überbauung wird maximal eine GRZ von 0,6 ermöglicht. Diese entspricht der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNO) für Besondere Wohngebiete. Die GRZ kann jedoch innerhalb der festgesetzten überbaubaren

Grundstücksflächen (Baufenster) nicht durch eine Bebauung mit Gebäuden ausgenutzt werden. Für die Errichtung von offenen Stellplätzen und zulässigen Nebenanlagen kann die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, wenn anders der Nachweis für die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht zu erbringen ist. Für die Unterbauung wird abweichend eine Überschreitung bis zu einer GRZ 1,0 zugelassen. Durch die von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Überschreitungsregelung soll insbesondere der Nachweis der baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Neubebauung auf dem Grundstück und eine lagetypische und zweckentsprechende Nutzung auf dem Grundstück ermöglicht werden.

Die GFZ von 1,6 entspricht der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Besondere Wohngebiete.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unterstützen die Einhaltung der gewünschten städtebaulichen Struktur im Ortszentrum. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind bei der Bauplanung zu beachten und können eingehalten werden. Die Baulinie an der Schulstraße sichert auch bei einem etwaigen Abgang des denkmalgeschützten Gebäudes den Erhalt der historischen, den Stadtraum prägenden städtebaulichen Raumkante.

5.4 Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu den Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sichern, dass dem städtebaulichen Konzept entsprechende attraktive zusammenhängende Flächen als Grün- und Freiflächen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung stehen. Südöstlich des Denkmals wird eine Außenterrasse für eine gewerbliche Nutzung ermöglicht, die zur Belebung des Ortskerns beitragen kann.

5.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Sicherung einer funktionsfähigen Erschließung der Bestandsnutzungen sowie der künftigen Nutzungen innerhalb des Planbereichs. Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

5.6 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zur Gewährleistung der geordneten Zu- und Abfahrt werden die Tiefgaragenzufahrt sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Festsetzungen zur Befestigung von Freiflächen, zur Beschichtung von Materialien, die der Ableitung von Niederschlagswasser dienen und zum Schutz der Lebensräume am Standort vorkommender Vogelarten und Fledermäuse getroffen.

5.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen erfüllen neben ihrer freiräumlichen auch stadtklimatische Funktionen. Die nicht mit Gebäuden und Nebenanlagen überbauten Flächen, die durch Tiefgaragen unterbaut werden, sind so zu überdecken, dass die dauerhafte Nutzung als Grünflächen gewährleistet ist. Insbesondere ist sicherzustellen, dass auch für die Pflanzung der Hecken entlang der Grundstücksgrenzen eine ausreichende Überdeckung gewährleistet ist. Die Mindestaufbauhöhe der Substratschicht von zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen beträgt daher 50 cm. Die Pflanzliste sichert Anpflanzungen standortgerechter heimischer Arten. Dies ist im Rahmen der Freiraumplanung für die privaten Grundstücksflächen zu beachten.

6 Städtebauliche Kenndaten

Flächenart	Flächengröße	Anteil in Prozent
Bruttobauland = Planbereich	4.005 qm	100,0%
Öffentliche Verkehrsfläche	790 qm	19,7%
Davon:		
Öffentliche Verkehrsfläche	485 qm	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	305 qm	
Nettobauland	3.215 qm	80,3%

7 Auswirkungen der Planung

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen der Planung zu erwarten. Das Baugebiet befindet sich in zentraler Ortszentrumslage am Marktplatz. Auch die bisherigen Nutzungen haben in dieser Lage entsprechendes Verkehrsaufkommen bedingt. Aufgrund der Neuplanung wird dieses Verkehrsaufkommen nicht maßgeblich erhöht. Die bisher extensiv genutzten Flächen werden künftig einer Bebauung zugeführt und städtebaulich hochwertiger mit ortstypischen Nutzungen im ortstypischen Maßstab entwickelt. Ein Großteil der notwendigen Stellplätze wird in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden. Ergänzend sind oberirdische offene Stellplatzflächen auf dem Grundstück vorgesehen. Die Festsetzungen

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
„Ortszentrum“ - 6. Änderung (Planbereich „Alte Volksschule/Feuerwehr“) - Begründung
E N T W U R F vom 23.01.2020

zur Begrünung auf den Grundstücksfreiflächen werden einen stadtklimatischen Beitrag leisten. Durch die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird ein Beitrag zum Erhalt von Vögeln und Fledermäusen am Standort geleistet. Notwendige Eingriffe in den öffentlichen Raum im Rahmen der Bauherstellung werden vom künftigen Bauvorhabenträger übernommen.

8 Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Bebauungsplanänderungsverfahrens sowie notwendiger Anpassungen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen werden durch den Investor getragen.

C **Satzung über örtliche Bauvorschriften**

Rechtsgrundlagen

- **§§ 74 und 75 Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO** - in der Fassung der vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- **in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698) zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. S. 185).

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Gestaltung nicht bebauten Grundstücksflächen sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen dienen der einheitlichen städtebaulichen Entwicklung des Baugebiets und der Wahrung des ablesbaren Gestaltungskanons im Ortszentrum von Pfalzgrafenweiler. Aufgrund des denkmalgeschützten Gebäudebestands im Planbereich und in direkter Nachbarschaft (z. B. Rathaus) werden hohe Anforderungen auch an die im Planbereich liegenden Neubauten gestellt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt daher die abschließende Abstimmung der Baugestaltung im Interesse der Wahrung des im Ortszentrum deutlichen ablesbaren typischen Ortsbilds. Sie ersetzen innerhalb des Planbereichs die bisherigen Festsetzungen der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Bereich „Ortskern“ (Ortsbildsatzung). Die wesentlichen Grundzüge der Ortsbildsatzung bleiben jedoch gewahrt.

13

Für das Gebäude der Alten Volksschule wird aufgrund der mit der Denkmaleigenschaft verbundenen eingeschränkten Nutzbarkeit des Grundstücks (keine Tiefgarage unter der Alten Volksschule möglich) die LBO in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) angewendet. Eine zeitgemäße Nutzung dieses stadtbildprägenden Kulturguts, das auch in einen städtebaulich geordneten Stadtraum eingebunden bleibt, soll hierdurch gesichert werden. Der Nachweis der je nach Nutzung erforderlichen Stellplätze erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Ausfertigung:

Pfalzgrafenweiler, _____

Bürgermeisteramt

Dieter Bischoff, Bürgermeister