

Gemeinderatssitzung

05.07.2022

Öffentlicher Teil



Öffentlicher Teil

1.	Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung am 21.06.2022
2.	Bebauungsplanverfahren "Wohnen an der Pfinz,, a) Städtebaulicher Vertrag b) Erschließungsvertrag
3.	Bebauungsplanverfahren nach §13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO "Wohnen an der Pfinz" - Satzungsbeschluss
4.	Einführung Gebäudemanagement-Software Plan 4
5.	Vergabe Sanierungsarbeiten Neuwiesenstraße
6.	Stellungnahme zu Bausachen
6.1.	Bauantrag zur Umnutzung von Räumen aus Hundefrisörsalon auf dem Grundstück Flst. Nr. 22, Kirchstraße
6.2.	Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 1129, Schillerstraße
6.3.	Bauantrag zur Umnutzung des Erdgeschosses für Tierheilpraxis und Tierosteopathie auf dem Grundstück Flst. Nr. 25, Hauptstraße
6.4.	Bauantrag zum Aufstellen von Containern und einem Rundbogenzelt auf dem Grundstück Flst. Nr. 1761, Am Zollstock
6.5.	Antrag auf Bauvorbescheid zur Bebauung des Grundstückes Flst.-Nr. 2, Thomas-Morus-Straße
7.	Informationen und Fragen zu Gemeindeangelegenheiten
8.	Bürgerfragestunde

TOP 1

Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung am 21.06.2022

TOP 2

Bebauungsplanverfahren "Wohnen an der Pfinz"

- a) Städtebaulicher Vertrag**
- b) Erschließungsvertrag**

Vorschlag der Verwaltung:

a) Beschluss des städtebaulichen Vertrages als Grundlage für den noch zu beschließenden Bebauungsplan „Wohnen an der Pfinz“.

Der städtebauliche Vertrag wird mit seiner Genehmigung durch den Gemeinderat wirksamer Bestandteil des bereits zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde geschlossenen gegenseitigen Kaufvertrages zur Einbringung von Grundstücken in das Wohngebiet „Wohnen an der Pfinz“ und den Rückkauf eines 14 Familienhauses durch die Gemeinde Karlsdorf-Neuthard.

b) Beschluss über den Erschließungsvertrag

TOP 3
Bebauungsplanverfahren nach §13 a
BauGB mit örtlichen Bauvorschriften
nach § 74 LBO "Wohnen an der Pfinz"
- Satzungsbeschluss



Nutzungsschablonen

WA 1	GH 13,0 m	WA 2	GH 16,50 m	WA 3	GH 10,50 m
0,4	III	0,5	II	0,5	II
FD	o	FD	FD	FD	FD

WA 4	GH 10,20 m	WA 5a/b	GH 13,0 m
0,5	II	0,5	III
FD	a	FD	o

- Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauZV § 1, 12 BauZVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (9 Abs. 1 Nr. 1 BauZV § 1, 12 BauZVO)
- Mäß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 2 BauZV § 15, 21 BauZVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - GH Gebäudehöhe
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (9 Abs. 1 Nr. 2 BauZV § 22 und 23 BauZVO)
- o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 - FD Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - FD Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenzen
- Verkehrflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauZV)
- Straßenverkehrsfläche mit Fußweg
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Mischverkehrsfläche
 - Wirtschaftsweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauZV)
- Flächen für Versorgungsanlagen
 - Fernwärme
- Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauZV)
- Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung Sportplatz
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserverschaff (9 Abs. 1 Nr. 16 BauZV)
 - Wasserflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauZV)
- Maßnahmenflächen
 - Energieflächeneinbindungen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (9 Abs. 7 BauZV)
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (9 Abs. 1 Nr. 24 BauZV)
 - Lärmgebiete (DIN 4109)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind - Gewässerandstrahlen (9 Abs. 1 Nr. 10 BauZV i. V. m. § 29 WVG)
 - FD Dachform Flachdach
 - Aufsichtigung Wall
 - Gesätzlich geschützte Biotopie (Quelle: LUBW)
 - 100/0 Gebäudehöhen Bestand (Quelle: LUBW)
- Füllschraffen der Nutzungsschablonen
- | | | |
|---------------------------|------------------------|----------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
| Dachform, Dachneigung | | Bauweise |

Rechtsgrundlagen

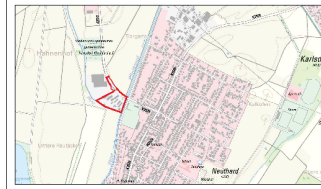
Baugesetzbuch (BauZB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2022 (BGBl. I S. 174)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2022 (BGBl. I S. 3802)

Planflächenverordnung (PlanFV) in der Fassung vom 30.12.1990 (BGBl. I S. 50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2022 (BGBl. I S. 3802)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2020 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 181), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1099, 1098)



Gemeinde Karlsdorf-Neuthard
Ortsteil Neuthard

Bebauungsplan "Wohnen an der Pfinz"

Fassung vom 20.06.2022 für den Satzungsbeschluss		0725020020
Planjahr	Seiten	Blatt
1. Entwurf	1	1
2. Entwurf	1	1
3. Entwurf	1	1
4. Entwurf	1	1
5. Entwurf	1	1
6. Entwurf	1	1
7. Entwurf	1	1
8. Entwurf	1	1
9. Entwurf	1	1
10. Entwurf	1	1
11. Entwurf	1	1
12. Entwurf	1	1
13. Entwurf	1	1
14. Entwurf	1	1
15. Entwurf	1	1
16. Entwurf	1	1
17. Entwurf	1	1
18. Entwurf	1	1
19. Entwurf	1	1
20. Entwurf	1	1
21. Entwurf	1	1
22. Entwurf	1	1
23. Entwurf	1	1
24. Entwurf	1	1
25. Entwurf	1	1
26. Entwurf	1	1
27. Entwurf	1	1
28. Entwurf	1	1
29. Entwurf	1	1
30. Entwurf	1	1
31. Entwurf	1	1
32. Entwurf	1	1
33. Entwurf	1	1
34. Entwurf	1	1
35. Entwurf	1	1
36. Entwurf	1	1
37. Entwurf	1	1
38. Entwurf	1	1
39. Entwurf	1	1
40. Entwurf	1	1
41. Entwurf	1	1
42. Entwurf	1	1
43. Entwurf	1	1
44. Entwurf	1	1
45. Entwurf	1	1
46. Entwurf	1	1
47. Entwurf	1	1
48. Entwurf	1	1
49. Entwurf	1	1
50. Entwurf	1	1
51. Entwurf	1	1
52. Entwurf	1	1
53. Entwurf	1	1
54. Entwurf	1	1
55. Entwurf	1	1
56. Entwurf	1	1
57. Entwurf	1	1
58. Entwurf	1	1
59. Entwurf	1	1
60. Entwurf	1	1
61. Entwurf	1	1
62. Entwurf	1	1
63. Entwurf	1	1
64. Entwurf	1	1
65. Entwurf	1	1
66. Entwurf	1	1
67. Entwurf	1	1
68. Entwurf	1	1
69. Entwurf	1	1
70. Entwurf	1	1
71. Entwurf	1	1
72. Entwurf	1	1
73. Entwurf	1	1
74. Entwurf	1	1
75. Entwurf	1	1
76. Entwurf	1	1
77. Entwurf	1	1
78. Entwurf	1	1
79. Entwurf	1	1
80. Entwurf	1	1
81. Entwurf	1	1
82. Entwurf	1	1
83. Entwurf	1	1
84. Entwurf	1	1
85. Entwurf	1	1
86. Entwurf	1	1
87. Entwurf	1	1
88. Entwurf	1	1
89. Entwurf	1	1
90. Entwurf	1	1
91. Entwurf	1	1
92. Entwurf	1	1
93. Entwurf	1	1
94. Entwurf	1	1
95. Entwurf	1	1
96. Entwurf	1	1
97. Entwurf	1	1
98. Entwurf	1	1
99. Entwurf	1	1
100. Entwurf	1	1

TOP 3



Vorschlag der Verwaltung:

1. Der Bebauungsplan nach § 13 a mit seinen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landes Bauordnung Baden-Württemberg (LBO) „Wohnen an der Pfinz“ wird in der vorliegenden Fassung vom 20.06.2022 als Satzung beschlossen.
2. Der Bebauungsplan mit seinen örtlichen Bauvorschriften tritt mit seiner öffentlichen Bekanntmachung gem. den Vorschriften des Baugesetzbuchs und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) in Kraft.

TOP 4

Einführung Gebäudemanagement- Software Plan 4

PLAN4

Wir machen den
Sanierungsbedarf
transparent

05/07/22

Gemeinderatssitzung am 05.07.2022

10



Der Sanierungsbedarf wächst.



Bis zu 80% dieses Bestands wird noch 2050 in Benutzung sein.



Die Sanierungsrate in Deutschland steht seit längerer Zeit bei ca. 1%.



In Deutschland fallen 35% des Endenergiebedarfs und 30% der CO₂-Emmission auf den Gebäudesektor.



Deutschlands Städte und Gemeinden verfügen über rund 175.000 Nichtwohngebäude und geben pro Jahr ca. 4 Milliarden Euro für die Wärme- und Stromversorgung Ihrer Liegenschaften aus

Gemeinderatssitzung am 05.07.2022

11



Laut VDI 3810 hat der Betreiber einer Anlage, einer Gebäudeeinheit, einer sonstigen Gefahrenquelle oder eines Bereichs mit Nutzungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit die Betreiberverantwortung.

05/07/22

Eine Bestandsaufnahme als Grundlage für Sanierungen ist mit herkömmlichen Methoden zeitaufwändig, anspruchsvoll und manuell



Kommunale Herausforderungen

- Unvollständige Planungsdaten und heterogener Bestand machen einen kurzfristigen Überblick über den aktuellen Sanierungsbedarf unmöglich.
- Personalmangel - laut aktueller Berichterstattung fehlen heute bereits 330.000 Beschäftigte im öffentlichen Dienst und die Zahl wächst rapide an.
- Klimaziele 2040 - der Sanierungsbedarf hinsichtlich der CO₂-Verbräuche wird immer relevanter.
- Unübersichtliche und regelmäßig angepasste Fördermöglichkeiten - seit 2008 stellt das Bundesministerium eine Vielzahl von Fördermitteln für Kommunen für Energieeffizienz - und Klimaschutzmaßnahmen zur Verfügung.
- Schaffung einer attraktiven Gemeinde - die Kommunen sind dafür verantwortlich entsprechende Rahmenbedingungen für attraktiven Unternehmensstandorte und jungen Familien zu schaffen.

05/07/22

Copyright © 2022 by 05/07/2022

12



GebäudeCheck

Die mobile Software für die
Zustandsbewertung von
Bestandsimmobilien

05/07/22

Gemeinderatssitzung am 05.07.2022



13

PLAN4 GebäudeCheck ist die Software zur mobilen
Zustandsbewertung von Bestandsimmobilien.

Mit nur einer Software erfassen Sie den Sanierungsbedarf
strukturiert, übersichtlich, transparent und nachvollziehbar.

Bereits während der Vor-Ort-Begehung berechnet
GebäudeCheck den geschätzten Sanierungsaufwand,
einschl. Kostenelementen, Diagnoseberichten und dem
Grundlagen-LV zur Übernahme in Ihre AVA-Software.

Sie ersetzt Kladde, Bleistift und Kamera und reduziert die
Nacharbeit auf ein Minimum.



Vorgehen

Aufgrund unserer Erfahrung im Bereich der Bestandserfassung von kommunalen Liegenschaften empfehlen wir eine strukturierte Erfassung nach dem unten genannten skizzierten Vorgehen.



05/07/22

Gemeinderatssitzung am 05.07.2022

14

Pilotprojekt - Gemeinsame
Begehung und Erfassung
anhand von GebäudeCheck

Bautechnische
Bestandsbewertung
anhand der
GebäudeCheck
Bewertung durch PLAN4
Personal

Analysieren der Ergebnisse
aus der Bestandsaufnahme

Handlungsempfehlung aus
der Bestandsaufnahme





1. Durchführung eines Pilotprojektes

- Dieses definiert den Leistungsumfang und die Vorgehensweise im gesamten Projekt.
- Gemeinsame Erstellung eines digitalen Organisationshandbuches in PLAN4 Gebäudecheck
- Gemeinsame Begehung und bautechnische Bewertung und Dokumentation eines ausgesuchten Objektes (mittlerer Größe) mit PLAN4 Gebäudecheck. Auswerten der Begehungswerte und gegebenenfalls Anpassung der Bewertungsschritte.

05/07/22

Gemeinderatssitzung am 05.07.2022

15





Pilotprojekt:
Altenbürghalle
vom



3. Analysieren der Ergebnisse aus der Bestandsaufnahme:



- Identifizierung schadhafter bzw. veralteter Bauteile hinsichtlich ihrer voraussichtlichen Sanierungskosten
- Durchspielen unterschiedlicher Sanierungsmaßnahmen und -pakete mit Darstellung der jeweiligen Effekte auf Energieverbrauch und und Co2-Footprint (Szenarien)
- Bewertung der jeweiligen Sanierungskosten
- Ergebnisdarstellung im Kontext von Sanierungsqualitäten, -kosten u. -dauer.
- Aufzeigen von Fördermöglichkeiten

05/07/22

Gemeinderatssitzung am 05.07.2022

18





4. Handlungsempfehlung

.....

- Bewertung der zuvor ermittelten Ergebnisse unter Berücksichtigung und Abwägung der gewünschten Prioritäten (Qualitäten, Kosten, Zeit)
- Aufzeigen weitergehender Handlungsfelder im Kontext der EU-Taxonomie, wie standortbezogene Stromerzeugung, Extensivbegrünung, E-Mobilität und Mobilitätskonzept unter Einbindung externer Fachplaner
- Darstellung von Handlungsempfehlungen einschl. Wirtschaftlichkeitsberechnung

05/07/22

Gemeinderatssitzung am 05.07.2022



19





05/07/22

Gemeinderatssitzung am 05.07.2022

20

10

Beispiel Projekt: Stadt Hockenheim



Stadt Nürtingen
Gebäudewirtschaft

Stadt Burladingen

Stadt Hockenheim

Gemeindeverwaltung Pfinztal

Stadt Weikersheim

Stadt Schorndorf

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Stadt Donaueschingen


Stadt Philippsburg

Stadt Konstanz

Stadt Überlingen

Stadt Metzingen

Stadt Müllheim



Zufriedene
GebäudeCheck Nutzer
in
Baden-Württemberg

05./07/22

Gemeinderatssitzung am 05.07.2022

21

Das sagen unsere Kunden über uns.



„Wir freuen uns, mit der Software GebäudeCheck von der PLAN4 Software GmbH Vorreiter zu sein und einen weiteren Schritt hin zu einer digitalen Stadtverwaltung zu machen.“ (Marcus Zeitler, Oberbürgermeister der Stadt Hockenheim)



„Mit dem GebäudeCheck tauschen wir das Klemmbrett gegen ein Tablet bei der Begehung unserer Bestandsgebäude. Jetzt sind wir weit über die Hälfte schneller. Mit diesen Voraussetzungen können wir unsere Gebäude zügig energieeffizient gestalten.“ (Manuel Eckhard, Mitarbeiter des Hochbauamts der Stadt Konstanz)



„Bei Problemen oder Wünschen geht das Team der PLAN4 sofort darauf ein. Kann etwas nicht sofort umgesetzt werden, wird eine alternative Lösung angeboten.“ (Matthias Rüter, Hochbauamt Augsburg)



Sie haben Fragen?

Kontaktieren Sie uns gerne.

+49 (0) 761 70759013
m.mand@plan4software.de

05/07/22

Gemeinderatssitzung am 05.07.2022



PLAN4

TOP 4

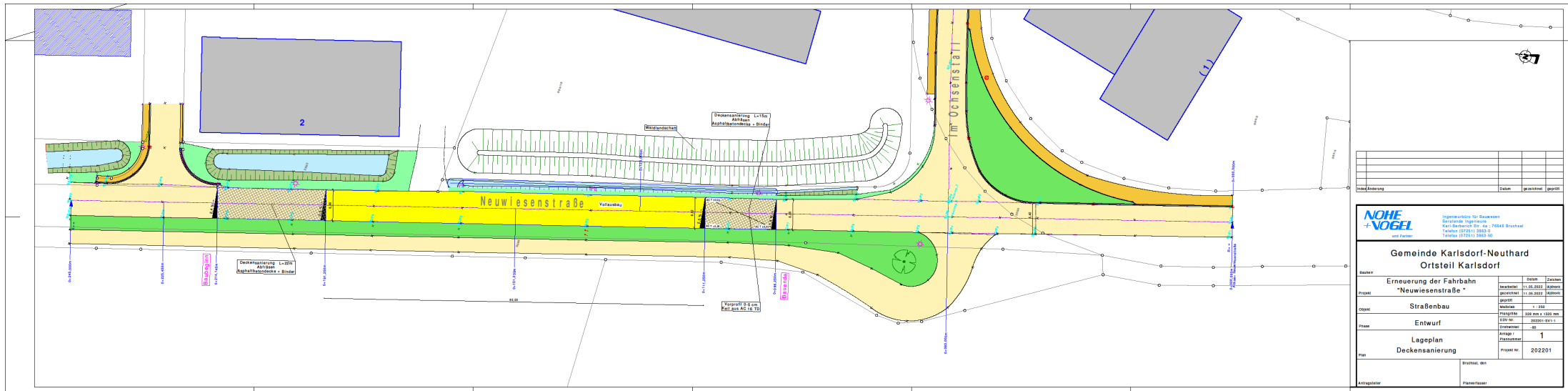


Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat ein Budget von 170.000 €/brutto für die Erstellung der digitalen Objektakten und einer ersten bautechnischen Bewertung zur Erfassung des aktuellen Sanierungsaufwandes freizugeben. Entsprechende Finanzmittel wurden in der Haushaltsberatung für das Jahr 2022 unter Vorbehalt eingestellt.

TOP 5

Vergabe Sanierungsarbeiten Neuwiesenstraße



TOP 5



Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat die Sanierungsarbeiten für den Straßenabschnitt in der Neuwiesenstraße / Bürgermeister-Huber-Straße für die Angebotssumme von 114.904,66 € / brutto an die Firma Reimold aus Gemmingen zu vergeben.

TOP 6

Stellungnahme zu Bausachen

**TOP 6.1.
Bauantrag zur Umnutzung von Räumen
aus Hundefrisörsalon auf dem
Grundstück Flst. Nr. 22, Kirchstraße**

TOP 6.1.



Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen und die Sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 145 BauGB zu erteilen. Durch den, für die gewerbliche Nutzung zusätzlich auszuweisenden, Stellplatz darf kein vorhandener Stellplatz, der dem Wohnen dient, entfallen.

**TOP 6.2.
Bauantrag zum Umbau eines
Einfamilienwohnhauses auf dem
Grundstück Flst. Nr. 1129, Schillerstraße**



Vermessungsbüro Zielbauer & Heiler

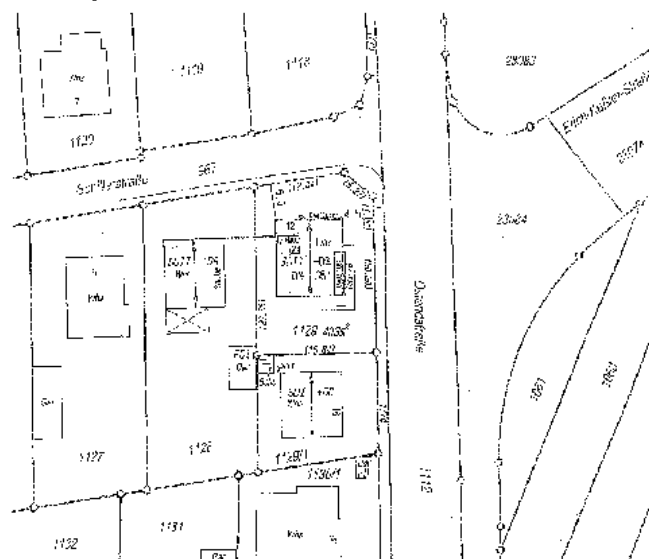
BE/69 Weghülse, Tel: 0725449894 D - 78448 Brühl, Tel: 07261449259-0

Lageplan 1 : 500

Zeichnerischer Teil zum Bauvertrag (S 4 LBOVVO)
 Anzug aus dem Utegerechtskataster und Einzelzeichnungen nach § 4 Abs. 4 und 5 LBOVVO

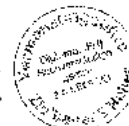
Eber Fürstück Nr. 1128 der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard
 der Gemarkung Karlsdorf

zum Baugleich



Festsetzungen des Baugleichplans

Nr.	Z.	B.
1	1	Art der Bauweise
2	2	Zahl der Wohneinheiten
3	3	Art der Fassade
4	4	Gerüstmaßstab
5	5	Einheitsmaß
6	6	Seitenlinie
7	7	Stützlinie
8	8	Stützlinie
9	9	Anzahl der Stützlinien
10	10	Art der Baugleichlinie



Für die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Darstellung übernehme ich die Verantwortung. Bei Änderungen wird keine Haftung übernommen.

Der Vergleich hat stattdessen dem Grundstückseigentümer übergeben und eingetragenen.

fertigt, den 23.04.2022

Uta Zielbauer
 Dipl.-Ing. (FH) Uta Zielbauer
 Dipl.-Ing. (FH) Th. Heiler

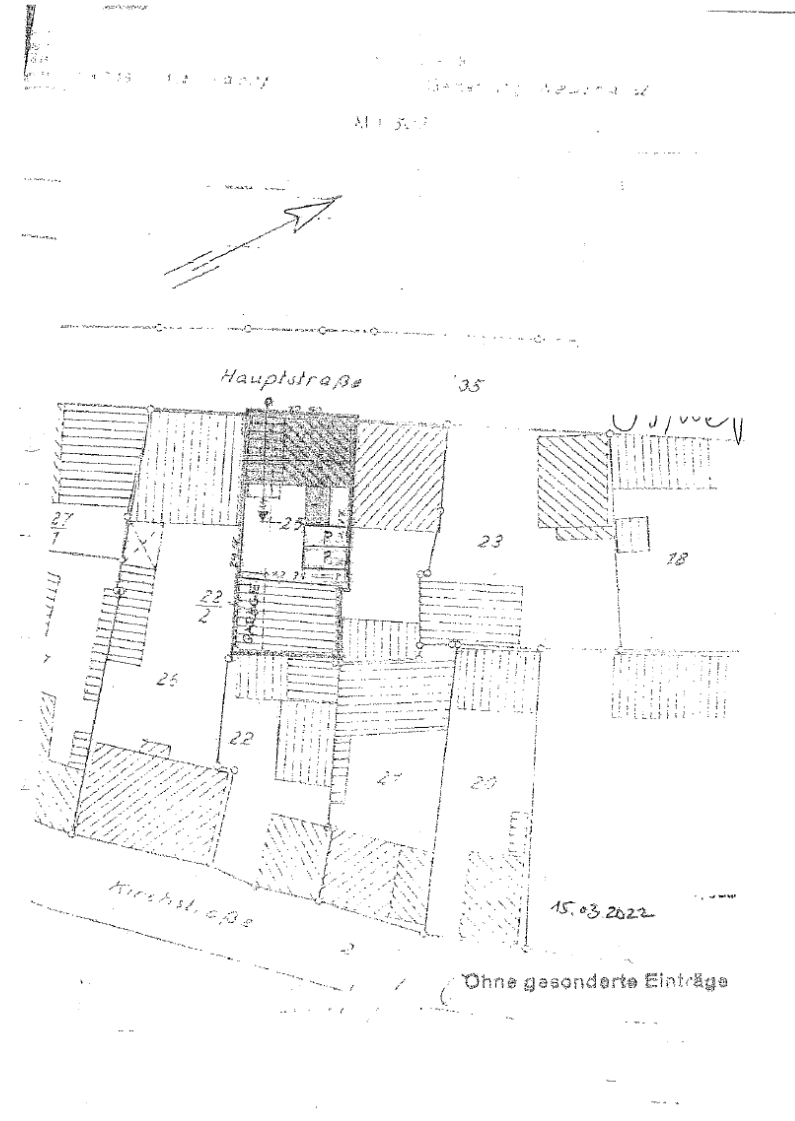
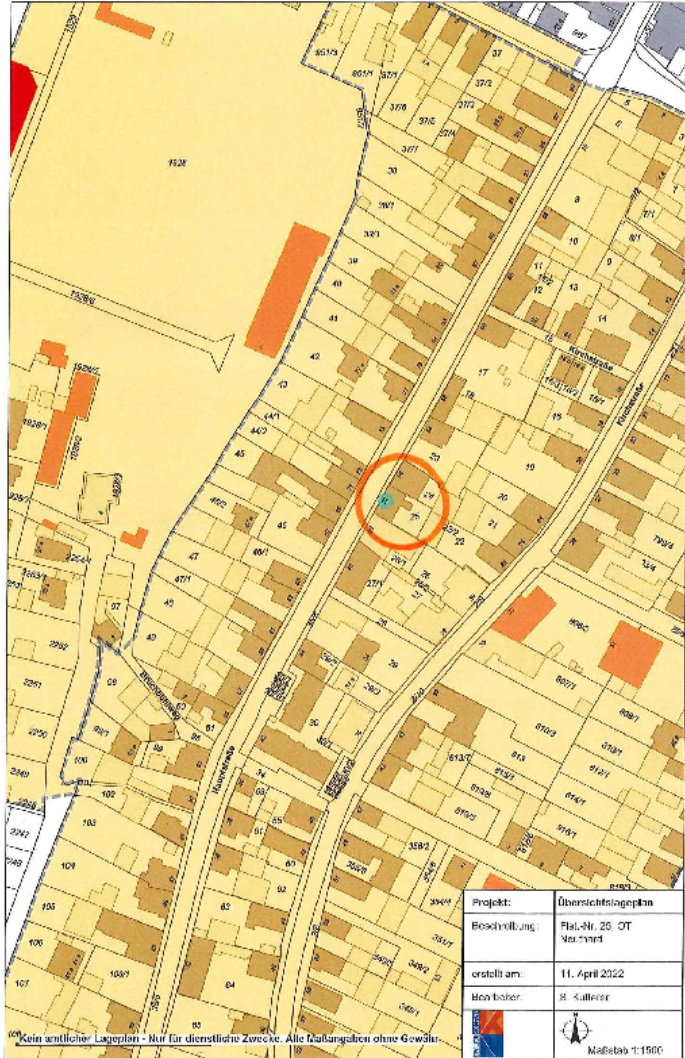
TOP 6.2.



Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen und eine Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen.

**TOP 6.3.
Bauantrag zur Umnutzung des
Erdgeschosses für Tierheilpraxis und
Tierosteopathie auf dem Grundstück Flst.
Nr. 25, Hauptstraße**



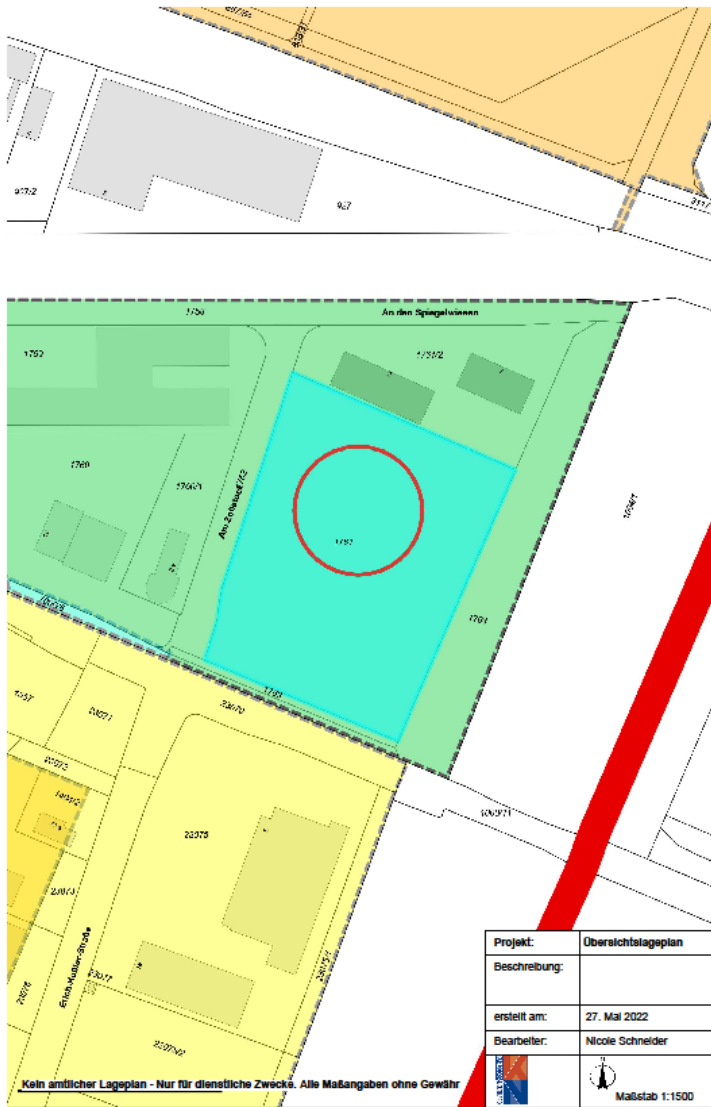
TOP 6.3.



Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen und die Sanierungsrechtliche Genehmigung zu erteilen.

**TOP 6.4.
Bauantrag zum Aufstellen von
Containern und einem Rundbogenzelt
auf dem Grundstück Flst. Nr. 1761, Am
Zollstock**



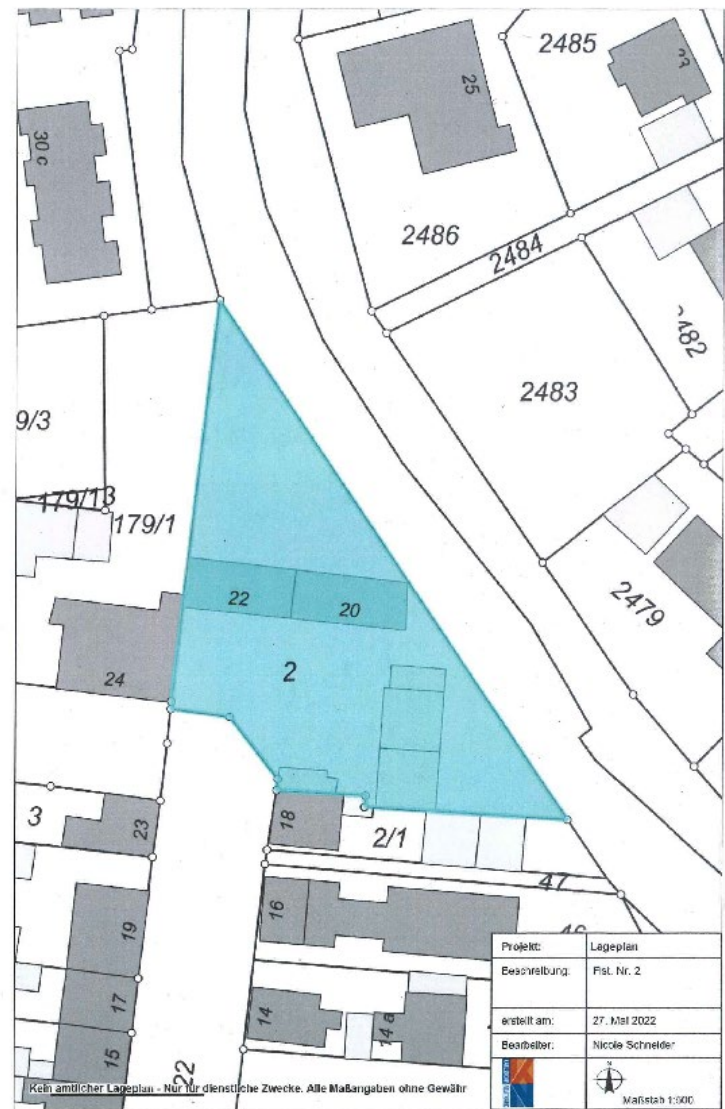
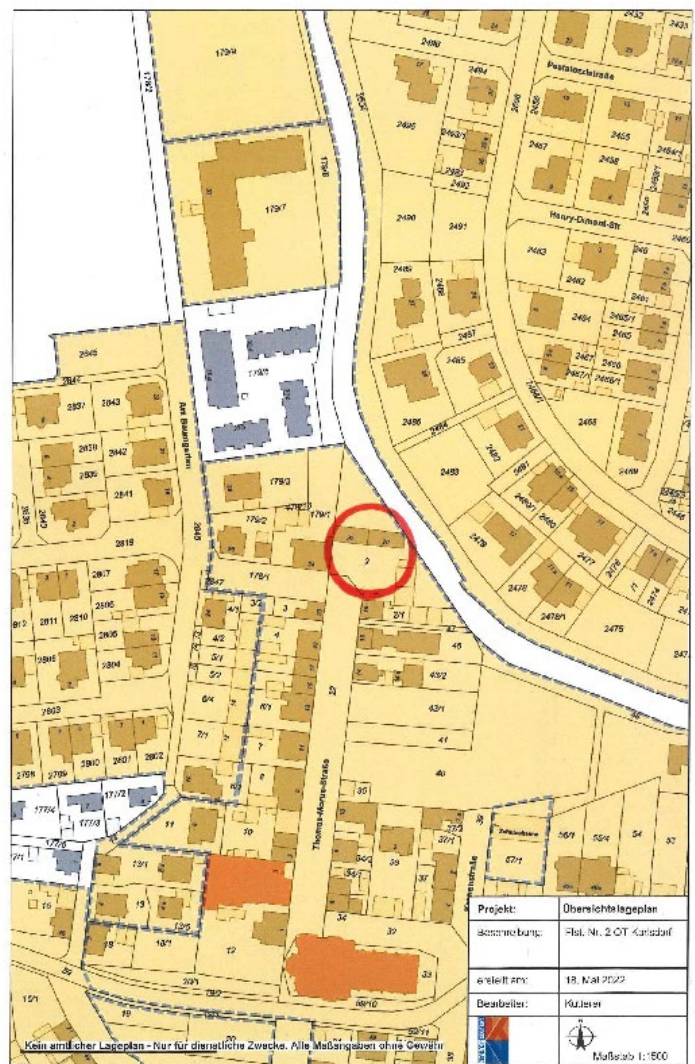
TOP 6.4.



Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen:

**TOP 6.5.
Antrag auf Bauvorbescheid zur
Bebauung des Grundstückes Flst.-Nr. 2,
Thomas-Morus-Straße**



TOP 6.5.



Vorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt die aufgeworfenen Fragen zum Bauvorbescheid

- einseitige Grenzbebauung
- geringfügige Bebauung der Grünzone bis maximal auf Höhe der heute bereits bestehenden Terrasse

gutzubeißen.

TOP 7. Informationen und Fragen zu Gemeindeangelegenheiten

TOP 8. Bürgerfragestunde