

Nutzungsart	Fläche	Siedlungstyp	Wohneinheiten	in verdichteter Bauweise	Einwohner
M	3,4 ha	C	55	18	110

Gebietsübersicht

1:10.000

Gemischte Baufläche

Darstellung FNP 2010:
geplante gemischte Baufläche,
Fläche für Landwirtschaft

Realnutzung:

Landwirtschaft, Grünland, Gehölz

Gemeinde: Pfinztal

Gemarkung/Ortsteil: Berghausen

Bemerkung:

Westseite muss wegen Bau der B293 noch angepasst werden. Erweiterung im N ohne WE geplant, daher insgesamt Anteil Wohnen auf 0,4 reduziert



Planungshinweise

Regionalplanung	Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (V) Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (Z)
Vorbelastung/Altlasten, Topografie	altlastverd. Fläche 02735 AS Fuhrunternehmen Egon Becker (PFI 008) B-Fall: 02719 AS Kühl-u.Gaststätteneinrichtungsbau Freudenmann (PFI 007)
Emissionen	Hohe vorhandene und zukünftige Lärmbelastungen durch Bahntrassen und B 293
Erschließung Verkehr	Straßenanschluss vorhanden Geplante B293-Umgehung ist bei der Planung zu berücksichtigen. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen an B293 gemäß §9 FStrG und §22 StrG sind zu beachten.
Erschließung Wasser/Gas/Sonstiges	
Sonstiges	Bebauungsplan sollte den vorhandenen Altbestand an Gewerbebauten im Mischgebiet einbeziehen und ordnen.
Eigentumsanteil Gemeinde	
Umweltkonflikte	Erheblich negative Umweltauswirkungen treten in Bezug auf die Schutzgüter Landschaft, Landschaftsbild, Raumstruktur, Boden sowie Klima und Luft auf.
rechtliche Erfordernisse	Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen (FFH-VP notwendig; Artenschutz, § 33 Biotop); Ermittlung der Kompensationserfordernisse
Hinweise	Eingrünung des Gebiets mit naturraumtypischen Gehölzen; Durchgrünung, Anlage von Grünflächen Berücksichtigung klimatischer Bedingungen; Bebauung in klimagerechter Bauweise Erhalt des geschützten Biotops (ausführlicher Steckbrief für die Umweltprüfung vorhanden)