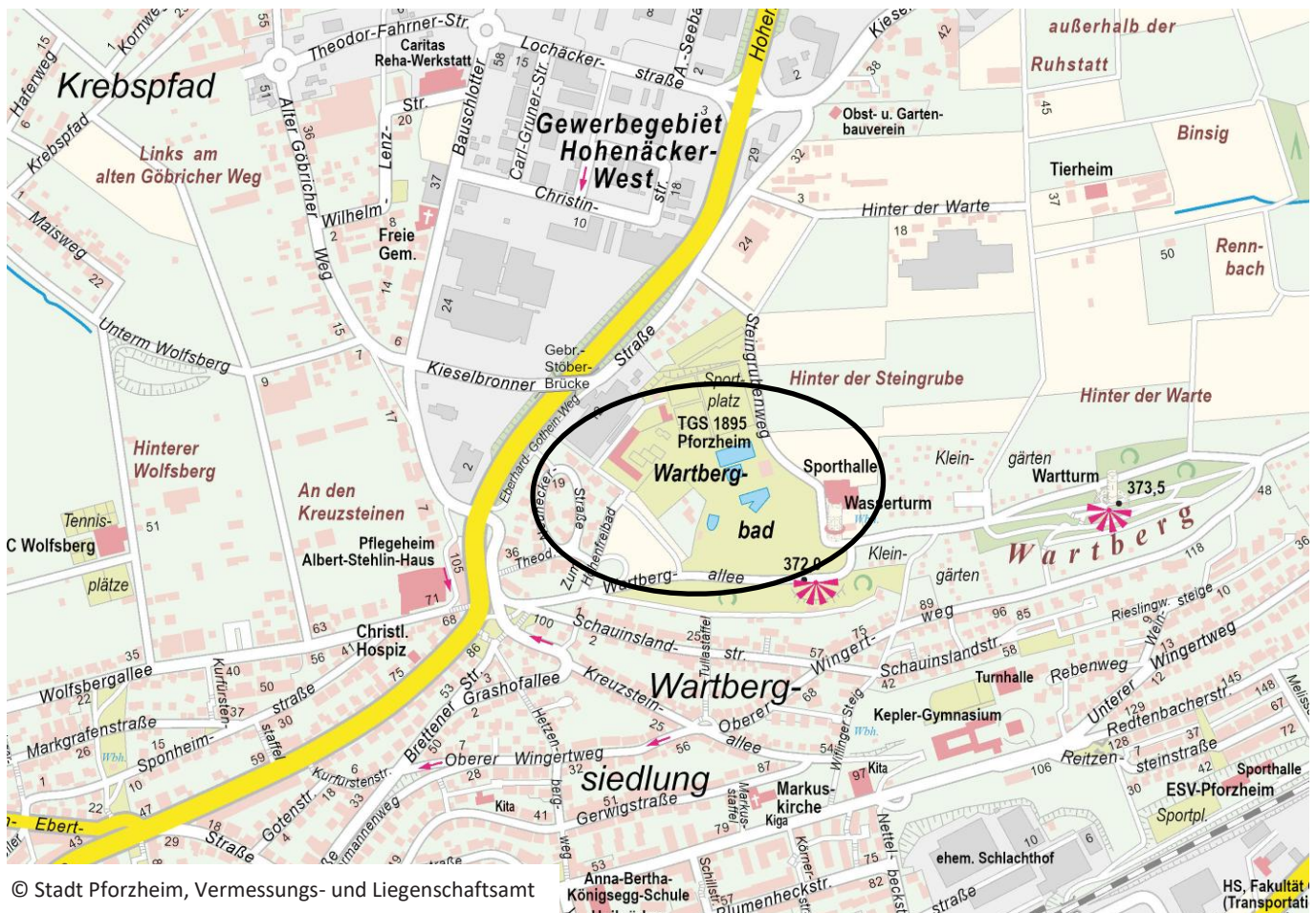


Bebauungsplan „Wartbergbad“

Textliche Festsetzungen



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| A. Planungsrechtliche Festsetzungen | 4 |
| 1. Art der baulichen Nutzung | 4 |
| 1.1. Sondergebiet: Campingfahrzeug-, PKW- und Fahrradstellplätze | 4 |
| 2. Öffentliche Grünfläche: Hallen- und Freibad | 4 |
| 3. Maß der Nutzung | 4 |
| 3.1. Größe der Grundfläche der baulichen Anlage | 4 |
| 3.2. Höhe der baulichen Anlagen | 4 |
| 4. Überbaubare Grundstücksflächen | 5 |
| 5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen | 5 |
| 6. Flächen für Versorgungsanlagen | 5 |
| 7. Flächen für Aufschüttungen | 5 |
| 8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 5 |
| 8.1. Dachbegrünung | 5 |
| 8.2. Wasserdurchlässige Beläge | 6 |
| 8.3. Umgang mit Niederschlagswasser | 6 |
| 8.4. Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | 6 |
| 8.5. Neuanlage von Ersatzhabitaten für die Mauereidechse (FNL 1) | 6 |
| 8.6. Anbringen von künstlichen Nistkästen und Fledermausquartieren (CEF 1) Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) | 7 |
| 9. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen | 8 |
| 10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 8 |
| 10.1. Pflanzbindung 1 / Pfb 1 – Einzelbäume | 8 |
| 10.2. Pflanzbindung 2 / Pfb 2 – Gehölzflächen | 8 |
| 10.3. Pflanzgebot 1 / Pfg 1 – Einzelbäume | 8 |
| 10.4. Pflanzgebot V – Verkehrsgrün | 8 |
| 10.5. Begrünung nicht überbauter Flächen | 8 |
| B. Örtliche Bauvorschriften | 9 |
| 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 9 |
| 1.1. Dachgestaltung | 9 |
| 1.2. Fassaden | 9 |
| 1.3. Nebenanlagen | 9 |
| 2. Werbeanlagen | 9 |
| 3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Einfriedungen | 9 |
| 3.1. Unbebaute Flächen | 9 |
| 3.2. Einfriedungen | 10 |
| 4. Außenantennen | 10 |

| | | |
|-----------|-------------------------------------------|-----------|
| 5. | Niederspannungsfreileitungen | 10 |
| C. | Hinweise | 10 |
| 1. | Bodenfunde | 10 |
| 2. | Bodenschutz/Erdaushub | 10 |
| 3. | Energie | 11 |
| 4. | Begrünung | 11 |
| 5. | Pflanzenliste | 11 |
| 6. | Kampfmittel | 11 |
| 7. | Geotechnik / Baugrundsituation | 11 |
| 8. | Maßnahmen zum Schutz von Tierlebensräumen | 12 |
| 9. | Normen | 12 |

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1-11 BauNVO)

1.1. Sondergebiet: Campingfahrzeug-, PKW- und Fahrradstellplätze

(§ 10 BauNVO)

Zulässig sind:

- Campingfahrzeugstellplätze
- PKW-Stellplätze
- Fahrradstellplätze

2. Öffentliche Grünfläche: Hallen- und Freibad

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zulässig ist ein Ganzjahresbad mit folgenden Bestandteilen:

- Hallenbad (incl. Gastronomie, Sauna- und Wellnessbereich), mit Aufschüttungsbereichen
- Freibad (incl. Gastronomie)
- Sport- und Spielflächen (incl. Kleinspielfelder und Spielplätze)

3. Maß der Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16-21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist als Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen sowie als Höhe der baulichen Anlagen (HbA) gem. Planeintrag festgesetzt.

3.1. Größe der Grundfläche der baulichen Anlage

Folgende maximale Grundflächen sind zulässig:

- Bauliche Anlage Hallenbadgebäude: max. 5.800 m²
- Bauliche Anlage Betriebs- und Gastronomiegebäude max. 500 m²
- Bauliche Anlage Aufschüttungen: max. 4.500 m²
- Sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen gem. §19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauNVO: max. 13.000 m² (incl. Außenrutsche, Freibad, Sport- und Spielflächen, befestigte Aufenthaltsflächen, Wege, Umkleiden etc.)

3.2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach dem entsprechenden Planeintrag (HbA max.) in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH).

Die Höhe der baulichen Anlage wird zwischen der festgesetzten Bezugshöhe (BZH) und dem höchsten Punkt der Anlage, bei Gebäuden der Oberkante Attika gemessen.

Die Bezugshöhe (BZH) ist im zeichnerischen Teil in Meter über NN eingetragen.

Die tatsächliche Gebäudehöhe darf auf max. 10 % der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, etc.) und Treppenaufgängen um maximal 3,0 m überschritten werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschreiten. Dabei ist mit ihnen und den

Dachaufbauten ein Rücksprung von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante einzuhalten. Technikaufbauten sind einzuhausen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind in der öffentlichen Grünfläche Hallen- und Freibad außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen sowie Fußwege sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Private Verkehrsflächen sind mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

- Zugangsbereich,
- Anlieferung,
- Parkfläche,
- Mitarbeitenden-Stellplätze.

Im Bereich der Anlieferung sind ebenfalls Mitarbeitenden-Stellplätze zulässig.

Innerhalb der priv. Verkehrsflächen sind Anlagen für das Abstellen von Fahrrädern zulässig.

Eine Anlieferung ist des Weiteren im Bereich der im zeichnerischen Teil eingetragenen Ein- und Ausfahrt zulässig.

6. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 (1) 12 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsflächen Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind Trafo- und Umspannstationen zulässig. Außerhalb der Flächen bleibt die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 14 (2) BauNVO weiterhin bestehen.

7. Flächen für Aufschüttungen

Aufschüttungen bis zu einer Mächtigkeit von 5,70 m zum vorhandenen Gelände sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

8.1. Dachbegrünung

(§ 74 (1) 1 LBO)

Mindestens 75% der Dachflächen der baulichen Anlage Hallenbadgebäude sind mit mindestens 30 cm Substrat in modulierter Weise zu bedecken und zu begrünen.

Weitere Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 20° sind mit mindestens 12 cm Substrat zu bedecken und extensiv mit einer Sedum-Kräuter-Gras-Gesellschaft zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrünten Daches von 0,4 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen ab 20m². Davon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen und begehbare Flächen, die für die Wartung und Revision des Flachdachs oder technischer Anlagen erforderlich sind.

8.2. Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze, Sportflächen und sowie die Belege der Wege sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen, sofern die Untere Wasserbehörde aus Gründen des Grundwasserschutzes keine gegenteilige Auffassung vertritt. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist dauerhaft zu gewährleisten.

8.3. Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB)

Niederschlagswasser ist ortsnah rückzuhalten, zu versickern, verdunsten, verrieseln oder gedrosselt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Sofern eine Dachbegründung vorgesehen ist, ist keine weitere Rückhaltemaßnahme vorzusehen. Die Abwassersatz der Stadt Pforzheim findet Anwendung.

Auf die Hinweise unter C7 wird verwiesen, wonach von technischen Versickerungsanlagen abgesehen werden sollte.

8.4. Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vogelkollisionsschutz

Bauliche Anlagen, die für Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge jeglicher Größe und spiegelnde Fassaden, Balkonverglasungen, Wintergärten und andere Glasflächen (bei begrünter Umgebung ab 1,5 m² Fläche) sind nur zulässig, wenn diese vorsorglich mit geeigneten, für Vögel erwiesenermaßen sichtbaren Oberflächen ausgeführt werden. Zu berücksichtigen sind dabei nur die aktuell fachlich anerkannten Methoden (z. B. Vogelschutz-Glas, Klebefolien). Entsprechende Informationen können beim Amt für Umweltschutz eingeholt werden. Die Umsetzungen sind im Bauantrag nachzuweisen. Diese Festsetzungen gelten nicht, wenn kleinflächige Glasflächen bis 3 m² durch vorgelagerte Fassadenelemente, wie z. B. unverglaste Balkonbrüstungen, abgedeckt sind. Größere Glasflächen müssen trotz vorgelagerter Fassadenelemente vogelschlagsicher geplant und ausgeführt werden. Dem Amt für Umweltschutz bleibt es vorbehalten, auf der Grundlage des aktuellen technischen Standes gegebenenfalls andere ggf. strengere Anforderungen vorzugeben.

Schutz von Kleintieren

Schachtabdeckungen und sonstige Entwässerungseinrichtungen wie Muldeneinläufe, Hof- oder Straßenabläufe etc. sind (bspw. durch angepasste Abdeckgitternetze) so zu gestalten, dass Kleintierfallen, insbesondere für Amphibien und Reptilien, vermieden werden.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen tote Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von mindestens 0,15 m aufweisen.

Beleuchtung

Für die Außen- und Straßenbeleuchtung dürfen ausschließlich insektendicht eingehauste Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zum Einsatz kommen. Die Außenbeleuchtung ist so einzustellen, dass sie zielgerichtet und nur nach unten abstrahlt, d.h. nicht über die Horizontale hinaus. Sie ist zwischen 21:30 und 6:00 Uhr auf die notwendige Wege-, Platz-, Eingangs-, Balkon- und Terrassen- sowie Sicherheitsbeleuchtung zu reduzieren.

8.5. Neuanlage von Ersatzhabitaten für die Mauereidechse (FNL 1)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit FNL 1 gekennzeichneten Fläche sind funktionsfähige Ersatzhabitate für die Mauereidechsen herzustellen. Diese Ersatzhabitate sind dauerhaft zu erhalten und regelmäßig zu pflegen, um ihre Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.

Die Ersatzhabitate sind aus Steinhäufen, Steinmauern, Benjeshecken, Totholzhaufen, Blühstreifen und ruderalen Böschungen zu errichten und in wenig gestörten und (teil-)besonnten Bereichen anzulegen.

Die bestehenden Gehölze sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

8.6. Anbringen von künstlichen Nistkästen und Fledermausquartieren (CEF 1) Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)
(§ 44 (1) und (5) BNatSchG)

Sofern eine Entfernung der Habitatbäume sowie der Rutsche nicht vermeidbar ist, sind die entfallenden, nachweislich genutzten Baumhöhlen sowie der Brutplatz an der Rutsche zeitlich vorgezogen zum Eingriff durch ausreichend künstliche Vogelnisthilfen im räumlich-funktionalen Zusammenhang **mit Faktor drei** zu ersetzen:

Tabelle 10 der saP: Erforderliche CEF-Maßnahmen im Falle der Entfernung folgender Habitatbäume

| Habitatbaum Nr. | Baumart | Habitatstruktur | CEF-Maßnahme |
|-----------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 6 | Linde | Zwei Spechtlöcher, Höhe ca. 4 m, Ø 6 cm, Exposition Osten Belegung durch: Blaumeise | drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 26 mm |
| 14 | Kastanie | Spechtloch, Höhe ca. 3m, Ø 5 cm, Exposition Südost (mit Nistmaterial) // Astabbruch mit Höhlung, Höhe ca. 4 m, Ø 5 cm, Exposition Süden Belegung durch: Blaumeise | drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 26 mm |
| 17 | Linde | Zwei Spechtlöcher unterhalb von Astabbruch, Höhe ca. 6 m, Ø 4 cm, Exposition Südosten Belegung durch: Kohlmeise | drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 32 mm |
| 18 | Linde | Astabbruch mit potenzieller Höhle, Höhe ca. 6 m, Ø 5 cm, Exposition Südwesten Belegung durch: Blaumeise | drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 26 mm |
| 22 | Ahorn | Mehrere Spechtlöcher, Höhe ca. 4-6 m, Ø 6-8 cm, alle Richtungen Belegung durch: Kohlmeise | drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 32 mm |
| 27 | Linde | Mehrere Astabbrüche mit potenziellen Höhlen, Höhe ca. 5 m, Ø 2 cm, Exposition Süden Belegung durch: Kohlmeise | drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 32 mm |
| 28 | Kastanie | Spechtloch, Höhe ca. 5 m, Ø 5 cm, Exposition Süden Belegung durch: Kohlmeise | drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 32 mm |
| Gebäude | | Habitatstruktur | CEF-Maßnahme |
| Rutsche | | mehrere Löcher in der Metallkonstruktion, Ø ca. 3 cm Belegung durch: Blaumeise | drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 26 mm |

Geeignete Gehölzstrukturen für die Anbringung der Nistkästen sind in der saP Karte 4 dargestellt.

9. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die Flächen für ein Geh- und Fahrrecht „Geh- und Fahrrecht“ (GR/FR) zugunsten der Allgemeinheit zur Erschließung sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 a und 25 b BauGB)

Für alle Pflanzungen gilt, dass sie dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Nach dem Bebauungsplan zulässige Baumaßnahmen im Wurzel- oder Kronenbereich der zu erhaltende Bäume sind nur gestattet, wenn im Vorfeld fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der betroffene Baum hierdurch keine Schädigung erleidet. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume sach- und fachgerecht vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Die zu treffenden Schutzmaßnahmen sind rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Begrünung der Grundstücke können geeignete Pflanzenarten aus der Pflanzliste ausgewählt werden.

Die Liste kann bei der unteren Baugenehmigungsbehörde sowie im Internet unter www.pforzheim.de/be-pflanzung eingesehen werden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können weitere, darüber hinaus gehende Pflanzenarten ausgewählt werden.

10.1. Pflanzbindung 1 / Pfb 1 – Einzelbäume

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Erforderlichen Nachpflanzungen erfolgen mit heimischen, standortgerechten, mittel- bis großkronigen Arten der Pflanzliste innerhalb von einer Vegetationsperiode. Nachpflanzungen erfolgen mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm. Die Verwendung von Sorten ist zulässig. Eine Änderung des Wuchsortes im Radius von 5 m ist zulässig. Eine ausreichende Begrünung zur Beschattung der Stellplätze muss dauerhaft gewährleistet sein.

10.2. Pflanzbindung 2 / Pfb 2 – Gehölzflächen

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltende Gehölze sind diese zu sichern.

Erforderliche Nachpflanzungen erfolgen mit standortgerechten heimischen Arten der Pflanzliste.

10.3. Pflanzgebot 1 / Pfg 1 – Einzelbäume

Es sind mindestens 25 standortgerechte, heimischen, mittel- bis großkronige, Bäume der Pflanzliste mit der Pflanzqualität Stammumfang mind. 18-20 cm fachgerecht zu pflanzen. Die Verwendung von Sorten ist zulässig.

10.4. Pflanzgebot V – Verkehrsgrün

Als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen sind soweit sie nicht als offene Baumscheiben fungieren oder als Aufenthaltsflächen verwendet werden dauerhaft zu begrünen. Für die Entwicklung von Rasen- oder Wiesenflächen sind standortgerechte, artenreiche Saatgutmischungen mit autochthonem Saatgut zu verwenden. Bei Neupflanzungen mit Gehölzen sind standortgerechte heimische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

10.5. Begrünung nicht überbauter Flächen

Sofern keine anderweitigen Festsetzungen bestehen und Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden sind unbebaute Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dauerhaft

als flächig begrünte Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Angeböschte Flächen sind mit mindestens 20 cm Oberboden anzudecken.

Für die Entwicklung von Rasen- bzw. Wiesenflächen ist vorzugsweise eine autochthone Saatgutmischung mit standortgerechten Arten zu verwenden. Bei Neupflanzungen mit Gehölzen sind standortgerechte, bevorzugt heimische Arten der Pflanzliste zu verwenden.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachgestaltung

Das Dach des Hallenbades ist gem. den planungsrechtlichen Festsetzungen zu begrünen und über Böschungsflächen in die Freiflächen des Freibades zu integrieren.

1.2. Fassaden

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind, ausgenommen bei Glasschreiben und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

1.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind in das gestalterische Gesamtkonzept zu integrieren. Nicht in die Gebäude integrierte Müllsammelplätze und Fahrradüberdachungen sind einzuhausen oder durch eine dichte Hecken- oder Rankbepflanzung einzugrünen.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

In der öffentlichen Grünfläche Hallen- und Freibad sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zugangsbereich sind für Anschläge bestimmte Werbeanlagen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung gem. § 11 (4) LBO zulässig.

Werbeanlagen sind an der Fassadenfläche des Gebäudes oder freistehend als Stehle und Fahnenmasten zulässig.

Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Bei Werbeanlagen an der Gebäudefassade sind Einzelbuchstaben bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Die Breite der Werbeanlage ist auf 15 m begrenzt. Die Oberkante der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) sind bis zu einer Fläche von 1,0 m² zulässig.

Stehlen sind mit einer maximalen Höhe von 1,80 m und einer max. Breite von 0,8 m zulässig.

3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1. Unbebaute Flächen

Die unbebauten und unbefestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen, sowie die Spielflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

Bezüglich der Gestaltung von Oberflächenbelägen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen wird auf Festsetzung 8.2 verwiesen.

Bodenmodellierungen sind unter Verwendung von Erdaushub aus dem Grundstück zulässig, wobei Nachbargrundstücke durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem Gelände mehr als 0,5 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

3.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form einer standortgerechten Bepflanzung (Hecken, Sträucher) von bis 2,0 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme. In oder hinter den Hecken kann ein Zaun in gleicher Höhe errichtet werden.

4. Außenantennen

(§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

C. Hinweise

1. Bodenfunde

Dem Regierungspräsidium sind mit Aussage von 30.03.2023 keine archäologischen Kulturdenkmale im Plangebiet bekannt. Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Landesamt für Denkmalpflege vereinbart wird (vgl. § 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

2. Bodenschutz/Erdaushub

Durch ein geeignetes Bodenmanagement ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dieser umfasst nicht nur die Vermeidung von überschüssig anfallendem Aushubmaterial, sondern auch das für mögliche Geländeauffüllungen benötigte Material. Die bei Bebauung anfallenden oder für Auffüllungen benötigten Erdmassen sollen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern. Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.3.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen. Bei Erdaushubmaßnahmen ist das Bodenmaterial nach der Ersatzbaustoffverordnung zu analysieren und entsprechend zu verwerten/entsorgen. Das Bodenmaterial kann bei Eignung nach Ersatzbaustoffverordnung vor Ort wieder eingebaut werden.

Im Plangebiet wurden auf Teilflächen Bodenbelastungen festgestellt. Insbesondere das Auffüllungsmaterial, das auf den ehemaligen Flächen eines Steinbruchs vorhanden ist, weist erhöhte Sulfatgehalte auf. Dieses Material muss daher entsprechend den geltenden Vorschriften fachgerecht entsorgt werden. Hinsichtlich der Nutzung der betroffenen Flächen für Wohnbebauung oder andere Siedlungszwecke überschreiten die gemessenen Werte jedoch nicht die relevanten Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV). Somit bestehen unter den aktuellen Rahmenbedingungen keine Einschränkungen, die einer geplanten Wohn- oder Siedlungsnutzung entgegenstehen würden.

Unbelasteter Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf den Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden.

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Gem. § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird empfohlen. Des Weiteren ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG). In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

3. Energie

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet. Photovoltaikanlagen sind mit einer Dachbegrünung vereinbar, sie profitieren sogar von der ausgleichenden Temperaturwirkung der Begrünung.

4. Begrünung

Gemäß § 9 (1) LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Zusammen mit den Unterlagen des Bauantrags ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

5. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung

6. Kampfmittel

Es wurde ein Gutachten auf Kampfmittelbelastung durch eine Luftbildauswertung erstellt. Dieses hat ergeben, dass es keinerlei Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern im Plangebiet gibt und somit keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind (Gutachten 10.05.2023).

7. Geotechnik / Baugrundsituation

Hinsichtlich der Baugrundsituation wird auf das Gutachten vom Büro Gesellschaft für Mess- und Filtertechnik mbH mit Stand vom 06.03.2023 verwiesen. Im Plangebiet befindet sich in den Flächen des ehemaligen Steinbruchs anthropogene Auffüllungen, die für Gründungsmaßnahmen ungeeignet sind. Hier sind Anpassungen notwendig, um setzungsunabhängige Fundamente zu gewährleisten.

Laut geologischem Landesamt ist darüber hinaus die Festgesteinseinheit "Trochitenkalk-Formation" im Untergrund zu erwarten. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im tieferen Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

8. Maßnahmen zum Schutz von Tierlebensräumen

Auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Planbar Güthler 2024) sind Maßnahmen umzusetzen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Die Maßnahmen sind dem Kapitel 4.2 des Umweltberichts zu entnehmen. Weitere populationsstützende Maßnahmen, die in der saP gelistet sind werden empfohlen.

Rodungszeiträume

Die Bestimmungen des BNatSchG und des NatSchG BW zum Artenschutz sind zu beachten. Insbesondere auf das Verbot gem. §39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen, wodurch die Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraumes von Oktober bis Februar zulässig ist.

Umsetzung Mauereidechsen

Die Umsetzung von Mauereidechsen soll in dafür vorgesehene Ausweichhabitate erfolgen. Der Zeitpunkt der Maßnahmen richtet sich nach den Aktivitätsphasen der Tiere und ist witterungsabhängig. Grundsätzlich können diese Maßnahmen ab Mitte März (nach der Winterstarre) bis Mitte Oktober (Beginn der Winterstarre) durchgeführt werden. Während der Baumaßnahmen sind Bereiche, in denen Mauereidechsen vorkommen, von Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen freizuhalten.

Überplanter Lebensraum Mauereidechsen

Die strukturelle Vergrämung umfasst die Entfernung von Versteckstrukturen, das auf den Stock Setzen der Gehölze und sowie eine zeitlich gestaffelte Mahd der betroffenen Flächen in Richtung der Ausweichhabitate (Verweis auf saP 5.1). Nach Abschluss der Vergrämungsmaßnahmen ist eine gründliche Überprüfung der Fläche durch qualifiziertes Fachpersonal erforderlich, um sicherzustellen, dass keine Mauereidechsen zurückgeblieben sind. Zur Vermeidung einer Rückwanderung der Mauereidechsen in die aufgegebenen Lebensräume ist die Installation eines Reptilienschutzzauns entlang des betroffenen Bereichs notwendig.

Vermeidungsmaßnahme Habitatbäume Käfer

Sollte eine Entnahme der Habitatbäume Nr. 5, 8, 13, 15, 16, 22 und 23 (siehe Karte 3 der saP), die sich als Lebensraum für xylobionte Käferarten eignen, erforderlich sein, muss diese durch qualifiziertes Fachpersonal auf das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Käferarten (z. B. xylobionte Käfer) überprüft werden. Gegebenenfalls sind die entnommenen Habitatbäume innerhalb des Planungsgebiets durch geeignete Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

9. Normen

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug auf DIN-Normen genommen. Diese können im Rahmen der allgemeinen Dienststunden beim Planungsamt, Deimlingstraße 10, 75175 Pforzheim, Technisches Rathaus eingesehen werden.

Pforzheim, den 12.09.2025
61 IM