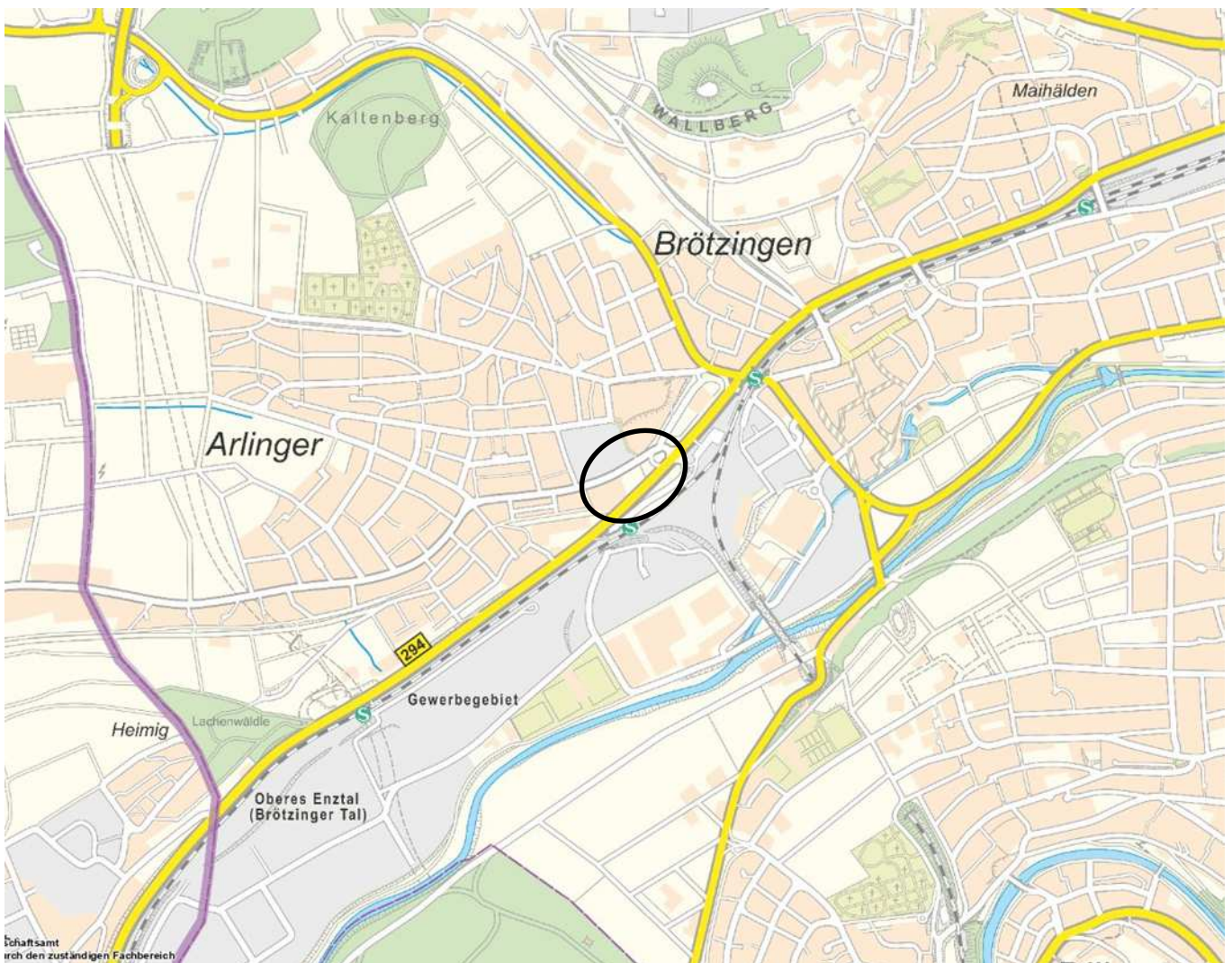


Bebauungsplan „Arlingerstraße 1-5“

Textliche Festsetzungen



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
1.1. Allgemeines Wohngebiet	3
1.2. Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel	3
2. Maß der baulichen Nutzung	4
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	4
5. Verkehrsflächen	4
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
6.1. Artenschutzrechtlich relevante Vermeidungsmaßnahmen	4
6.2. Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen	5
6.3. Vorgezogene CEF-Maßnahmen	5
6.4. Weitere Kompensationsmaßnahmen	5
6.4.1. Außenbeleuchtung	5
6.4.2. Dachbegrünung	5
6.4.3. Wasserdurchlässige Beläge	6
6.4.4. Umgang mit Niederschlagswasser	6
7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	6
8. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
8.1. Begrünung der Grundstücksflächen	7
8.2. Stellplatzbegrünung	7
B. Örtliche Bauvorschriften	8
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	8
1.1. Dächer	8
1.2. Fassaden	8
2. Werbeanlagen	8
3. Grundstückszufahrten	8
4. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen	9
5. Außenantennen	9
6. Niederspannungsfreileitungen	9
7. Aufschüttungen und Abgrabungen	9
C. Hinweise	10
1. Aufteilung der Verkehrsflächen	10
2. Bodenfunde	10
3. Bodenschutz/Erdaushub	10
4. Wasserschutz	10
5. Energie	10
6. Begrünung	10
7. Baumschutz	11
8. Pflanzenliste	11
9. Geotechnik	11
10. Kampfmittel	11
11. Normen	11

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) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO

1.1. Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO 2)

Die Art der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2. Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel

(§ 11 BauNVO)

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.290 m² mit dem Kernsortiment Lebensmittel und sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel inkl. Getränke, Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren, Schnittblumen, Zeitschriften). Die weiteren zentrenrelevanten Sortimente, gemäß der Pforzheimer Liste, sind max. auf 20 % der Verkaufsfläche als Randsortiment zulässig.

Liste der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)
--

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Bekleidung- Bücher- Computer/Zubehör, Telekommunikation- Elektroartikel (Kleinelektrowaren)- Foto/Film- Geschenkartikel- Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf- Musikinstrumente- Optik- Schuhe- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung- Papier, Büro- & Schreibwaren- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)- Sanitätswaren- Unterhaltungselektronik (TV, Hifi etc.)- Uhren und Schmuck- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung |
|--|

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Oberkante der baulichen Anlage ist in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage: Bei Pultdächern ist die Oberkante der hochseitige Dachabschluss, der durch den Schnittpunkt Außenfläche Außenwand mit der Außenfläche Dachhaut bestimmt wird; bei Flachdächern wird die Oberkante bestimmt durch die Oberkante Attika bzw. des Dachrandgesims; bei Sattel- und beiden Walmdächern durch den First.

Diese maximale Höhe der baulichen Anlagen darf bei Flachdächern durch die Aufständigung von Solar-/Photovoltaikanlagen um 0,60 m erhöht werden. Dabei ist mit diesen ein Rücksprung entsprechend ihrer Höhe zur Gebäudeaußenkante einzuhalten.

Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräte etc.) und Treppenaufgängen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe auf max. 10% der Gesamtdachfläche um maximal 1,50 m überschreiten. Dabei ist mit den Dachaufbauten ein Rücksprung von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante einzuhalten. Technisch Dachaufbauten sind einzuhausen.

WA: Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu 25 % überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO und § 23 BauNVO)

Im WA wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im SO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch länger als 50 m sein.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 (1) 4 BauGB)

WA: Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie erdüberdeckt sind.

SO: Stellplätze sind in der dafür vorgesehenen Fläche zulässig.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden als Fuß- und Radweg festgesetzt.

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

6.1. Artenschutzrechtlich relevante Vermeidungsmaßnahmen

- Die Baufeldgröße muss auf ein Minimum beschränkt werden.
- Die Entfernung von Gehölzen muss auf ein Minimum beschränkt werden.
- Die Entnahme von Gehölzen sowie das Umhängen vom Eingriff betroffener Vogelnisthilfen müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel, also zwischen dem 15. September und 28./29. Februar erfolgen. Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze und Nisthilfen auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.
- Gehölze dürfen für die Herstellung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden.
- Sofern zukünftig Eingriffe in die Gebäude mit Potenzial für gebäudebrütende Vogelarten sowie in den Habitatbaum Nr. 1 mit Quartierpotenzial für Fledermäuse geplant sind, müssen diese vor Beginn der Bauarbeiten von qualifiziertem Fachpersonal auf eine aktuelle Nutzung durch Vögel bzw. Fledermäuse

untersucht werden. Auf diese Weise können vorkommende Arten und Nester im Detail erfasst und bei Bedarf geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgelegt werden.

- Als kurz- bis mittelfristig wirksame populationsstützende Maßnahme sollten entfallende, bisher ungenutzte aber potenziell geeignete Fortpflanzungsstätten höhlenbrütender Vogelarten durch künstliche Nisthilfen ersetzt werden. Dies bezieht sich vor allem auf den Habitatbaum Nr. 2, bei Wegfallen dieses Baumes muss im räumlichen Zusammenhang insgesamt eine Vogelnisthilfe (Großraumnisthöhle) aufgehängt werden.
- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäuse sind entfallende Gehölze durch die Neupflanzung von Vogel-nährgehölzen, wie heimische Obst- und Laubbäume (z.B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Feldahorn, Eberesche) und beerentragende Sträucher (z.B. Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen oder Schlehe) im Rahmen der Grünflächengestaltung zu ersetzen
- Die Artenschutz- sowie sonstige Schutzmaßnahmen sind in Begleitung einer fachlich versierten Person (Ökologische Baubegleitung) und in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz Pforzheim durchzuführen

6.2. Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen

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.

6.3. Vorgezogene CEF-Maßnahmen

Zur Sicherung der ökologischen Funktion für höhlenbrütende Vogelarten sind sechs Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 32 mm und drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 26 mm im räumlich-funktionalem Zusammenhang an Gehölzen anzubringen.

Die Maßnahmenausführung ist durch einen entsprechend qualifizierten Fachplaner festzulegen und die Umsetzung unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

6.4. Weitere Kompensationsmaßnahmen

6.4.1. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Die Außenbeleuchtung ist so einzustellen, dass sie nur nach unten abstrahlt, d.h. nicht über die Horizontale hinaus.

6.4.2. Dachbegrünung

(§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) 25 BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 20° sind mit mindestens 12-15 cm Substrat in modulierter Weise zu bedecken und mindestens extensiv mit einer Sedum-Kräuter-Gras-Gesellschaft zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrünenden 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. Sie dürfen maximal 1/3 der Dachfläche einnehmen. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind so zu begrünen, dass es zu keiner Verschattung der Anlagen kommt.

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz oder Weg gestaltet werden, intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Statik der Tiefgaragendächer sowie der Aufbau des Gründachs

sind so auszuführen, dass das dauerhafte Wachstum von artgemäß mindestens mittelgroßen Baumarten gesichert ist und nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert von 0,2 erreicht wird. Jedem Baum ist ein mindestens 4 m³ großer Wurzelraum bei einer Mindesttiefe bzw. Schichttiefe des durchwurzelbaren Raumes von mindestens 1,0 m Substratstärke zur Verfügung zu stellen.

6.4.3. Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und oberirdischen Garagen sowie Zugänge 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.

6.4.4. Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, verdunsten, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Können diese Maßnahmen nachweislich nicht umgesetzt werden, ist das Niederschlagswasser einem Zwischenspeicher (z.B. Zisternen) zuzuführen.

Gesammeltes Wasser, das keiner Nutzung zukommt, ist gedrosselt abzuleiten. Eine direkte Einleitung in ein Gewässer ist der Einleitung in einen Abwasserkanal vorzuziehen, sofern nicht wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Im Zuge der Entwässerungsgenehmigung wird festgelegt, in welchem Umfang die Drosselung des Niederschlagswasserabflusses für jedes Grundstück zu erfolgen hat. Die jeweiligen Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim abzustimmen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Schutz ist durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden der geplanten Bebauungen vorzusehen und beinhaltet z.B. Schallschutzfenster, eine lärmabgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Räumen und / oder andere geeignete bauliche Maßnahmen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109 dimensioniert werden. Dazu können die Lärmkarten der Geräuschimmissionsprognose verwendet werden.

Ferner wird empfohlen, schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten (dies können dezentrale Wand- / Fensterlüfter sein oder zentrale raumlufttechnische Anlagen).

8. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 BauGB)

Alle festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Nach dem Bebauungsplan zulässige Baumaßnahmen im Wurzel- oder Kronenbereich der zu erhaltenden 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 gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Die zu treffenden Schutzmaßnahmen sind rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Begrünung der Grundstücke können Bäume und Hecken aus der Pflanzliste ausgewählt werden. Die Liste kann bei der unteren Baugenehmigungsbehörde sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung eingesehen werden.

8.1. Begrünung der Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

WA: Je angefangene 300 m² der Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet und sind zu erhalten.

SO: Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden nicht angerechnet. Bestehende Bäume werden angerechnet und sind zu erhalten.

8.2. Stellplatzbegrünung

SO: Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je 4 Kfz-Stellplätze ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen und dauerhaft zu erhalten. Jedem Baum ist eine mindestens 16 m² große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen. Nach entsprechendem Nachweis von einem ausreichenden Wurzelraum, in den auch Oberflächenwasser versickert, kann diese Fläche verkleinert werden auf ein Minimum von 4 m² bei Einzelbaumpflanzung.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) LBO)

1.1. Dächer

Im WA 1 sind nur Sattel- und Walmdächer, im WA 2 sind nur Fachdächer und im Sondergebiet sind nur Flach- und Pultdächer zulässig. Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Form, Farbe, Neigung und Material einheitlich zu gestalten.

Dacheinschnitte und Zwerchgiebel/ Zwerchhäuser sind unzulässig.

Gauben sind bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 30° unzulässig. Dachaufbauten müssen zur traufseitigen Gebäudeaußenwand einen Mindestabstand von 0,5 m und zur seitlichen Gebäudeaußenwand von 1,0 m, jeweils gemessen senkrecht zur Außenkante, einhalten. Der Abstand des obersten Punktes der Dachgaube zum First muss mindestens 0,8 m betragen.

Die maximale Einzellänge von Gauben beträgt 2,0 m. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenreihe pro Gebäudeseite zulässig.

Dachgauben sind in der gleichen Dachdeckung auszuführen wie das Hauptdach.

Dacheindeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sein, wenn sie 20% der Gesamtfläche überschreiten, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

Der Abstand der technischen Dachaufbauten und der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens deren Höhe (inklusive Konstruktionshöhe) aufweisen.

1.2. Fassaden

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farben und reflektierende Materialien unzulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) LBO)

WA: Werbeanlagen sind gem. § 11 (4) LBO nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten und nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.

SO: Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig.

An der Nord- und Südfassade ist jeweils ein Leuchtkasten mit den Maßen 2,5 x 2,5 m zulässig. An der Ostfassade sind drei großflächige-Werbetafeln 3,5 x 2,5 m sowie eine Werbevitrine 1,5 x 1,2 m zulässig. An der Westseite des Gebäudes sind keine Werbeanlagen zulässig.

Die Oberkanten der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach ist unzulässig. Insgesamt darf die Summe der Werbeanlagen je Fassadenseite 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Fluoreszierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind unzulässig.

Ausnahmsweise ist ein Pylon mit maximaler Größe von h: 4,40 m, b: 1,50 m und t: 0,30 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig mit einer maximalen Werbefläche von 6 m².

Fremdwerbung ist nicht zulässig.

3. Grundstückszufahrten

(§ 74 (1) LBO und Stellplatzsatzung)

WA: Je Grundstück ist vom öffentlichen Straßenraum aus zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen nur eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrt soll nicht breiter als 6 m sein, es sei denn, verkehrliche Gründe erfordern aus Sicht der Stadt ausnahmsweise eine breitere Zufahrt. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt mit dem Zugang zum Grundstück zusammengefasst wird.

Sollen Zufahrt und Zugang getrennt voneinander angelegt werden, so ist zwischen diesen ein Grünstreifen mit mindestens 80 cm Pflanzbreite anzulegen, sofern die Summe der Breiten von Zufahrt und Zugang insgesamt 6 m überschreitet.

SO: Es ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 8 m zulässig.

4. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke und Einfriedungen

(§ 74 (1) LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Stellplätze, Wege und Zufahrten benötigt werden, als Vegetationsfläche angelegt und gepflegt werden. Die Anlage von monotonen, flächigen Schottergärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

Nicht in die Gebäude integrierte Müllsammelplätze und Fahrradüberdachungen sind einzuhausen oder durch eine dichte Hecken- oder Rankbepflanzung einzugrünen.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. 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.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Form einer standortgerechten Bepflanzung (Hecken, Sträucher) von bis 1,5 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. Im Bereich von Sichtfeldern (Straßeneinmündung und Grundstückszufahrten) sind Einfriedungen auf 0,8 m Höhe zu reduzieren,

Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken 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.

5. Außenantennen

(§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. 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.

C. Hinweise

1. Aufteilung der Verkehrsflächen

Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen entspricht dem Stand der Straßenplanung des zuständigen Fachamtes zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Darstellung hat somit informativen Charakter.

2. Bodenfunde

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26, umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (vgl. § 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

3. 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 Fremd Beimengungen 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.

Falls im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

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.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

4. Wasserschutz

Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses sollten auch auf den Privatgrundstücken geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z. B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung/Brauchwassernutzung genutzt werden kann. Ein Regenwasserspeicher zur Brauchwassernutzung, der hausinstallationsgebunden eingebaut wird, ist gemäß § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt zu melden. Eine oberflächennahe Versickerung bei geeignetem Untergrund oder eine direkte Einleitung in ein Gewässer sollen ausgeführt werden, sofern nicht öffentliche/wasserrechtliche bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

5. 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.

6. 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.

7. Baumschutz

In jeder Phase von Bauarbeiten, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich, sind ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu ergreifen.

8. Pflanzenliste

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

9. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quaritärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine des Unteren Muschelkalks erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10. Kampfmittel

Die Prüfung auf Kampfmittel, anhand von Luftbilddauswertung bzw. andere Unterlagen ergab für das Gebiet Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

In Flächen die als „Freigabe Luftbild“ ausgewiesen worden sind, sind nach Einschätzung bzw. Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg keine Vorortüberprüfungen erforderlich.

11. Normen

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug auf DIN-Normen genommen. Diese können im Rahmen der allgemeinen Dienststunden beim Planungsamt, Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6, Technisches Rathaus eingesehen werden.

Pforzheim, den 04.07.2023

CB