

# Bebauungsplan „Alter Friedhof - Ehemalige Stadtgärtnerei“

## Textliche Festsetzungen



## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung	3
1.1. Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (WB)	3
2. Fläche für den Gemeinbedarf	3
3. Maß der Nutzung	3
4. Bauweise	3
5. Öffentliche Grünflächen	4
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
6.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung	4
6.1.1. Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn	4
6.1.2. Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen	6
6.2. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	6
6.3. Weitere Kompensationsmaßnahmen	7
6.3.1. Dachbegrünung	7
6.3.2. Beleuchtung	7
6.3.3. Wasserdurchlässige Beläge	7
6.3.4. Umgang mit Niederschlagswasser	7
7. Versorgungsflächen	7
8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
9. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen	8
<b>B. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>9</b>
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
1.1. Dächer	9
1.2. Fassaden	9
1.3. Baukörpergestaltung	9
2. Werbeanlagen	9
3. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen	9
<b>C. Hinweise</b>	<b>11</b>
1. Aufteilung der Verkehrsflächen	11
2. Bodenfunde	11
3. Leitungstrassen	11
4. Bodenschutz/Erdaushub	11
5. Artenschutz	11
6. Wasserschutz	12
7. Energie	12
8. Begrünung	12
9. Kampfmittel	12
10. Geotechnik	12
11. 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) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO)

#### **1.1. Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (WB)**

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

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,

Folgende Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen

### **2. Fläche für den Gemeinbedarf**

(§ 9 (1) 5 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf dient zur Unterbringung einer Kindertagesstätte einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.

### **3. Maß der 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 (VG) und Höhe der baulichen Anlagen (HbA) festgesetzt. Festgesetzt werden jeweils die Höchstwerte.

Für das besondere Wohngebiete wird eine maximale GRZ von 0,6 und eine maximale GFZ von 1,6 festgesetzt sowie eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 19 m.

Der untere Bezugspunkt wird gemessen an der Gehweghinterkante in der Grundstücksmitte

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als Firsthöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

### **4. Bauweise**

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

WB: Es ist nur geschlossene Bauweise zulässig.

Fläche für den Gemeinbedarf: Es ist nur offene Bauweise zulässig.

## 5. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz/Ballsportplatz festgesetzt. Auf der öffentlichen Grünfläche sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind.

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

### 6.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung

#### 6.1.1. Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn

- Eine Entnahme der Gehölzbestände und der Habitatbäume für höhlenbrütende Vogelarten sowie ein Ab- bzw. Umhängen von Nistkästen muss außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen.  
Alternative: Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, muss der von der Umsetzung des Vorhabens betroffene Habitatbaum bzw. der Nistkasten durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Brutverhalten hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.
- Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Graureihers (nach LANUV 2014 gesamte Graureiher-Kolonie inklusive eines störungsarmen Pufferbereiches) im Untersuchungsgebiet wird ein Tabubereich für eine Gehölzentnahme der Bäume mit Brutnachweisen des Graureihers ausgewiesen (vgl. Abbildung 7). In den Tabubereich um den Standort der Graureiher-Kolonie darf nicht eingegriffen werden.
- Um eine durch das Vorhaben erhöhte Störung des Umfelds der Brutkolonie des Graureihers zu vermeiden, sollten im Umfeld der Kolonie (Pufferbereich, vgl. Abbildung) Gehölzentnahmen nur außerhalb des Zeitraums von Brutaktivitäten des Graureihers erfolgen. Damit sind Entnahmen in diesem Bereich vom 1. Oktober bis zum 31. Januar zulässig.



Tabubereich (rote Schraffur) und Pufferbereich (blaue Schraffur) für die Graureiher-Kolonie im südwestlichen Quadranten im Untersuchungsgebiet (rote Abgrenzung).

- Darüber hinaus sollten im Tabu- und dem Pufferbereich keine neuen Wege geplant werden.
- Eine Entnahme der Habitatbäume, die für Fledermäuse geeignet sind, und ein Abhängen von künstlichen Fledermausquartieren muss außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also zwischen dem 1. November und 28./29. Februar erfolgen.
- Vor der Entnahme von Habitatbäumen müssen diese durch entsprechendes Fachpersonal auf Quartiereignung und aktuelle Nutzung durch Fledermäuse kontrolliert werden. Anschließend erfolgt der „Verschluss“ der Einflugöffnung der Baumhöhle (bei Besatz mit Hilfe einer Fledermausreue, ansonsten Verhüllung der Höhle) mit ausreichendem Zeitabstand zur Umsetzung der Maßnahme, sodass sichergestellt werden kann, dass zum Zeitpunkt der Fällung keine Fledermäuse mehr in der Baumhöhle verweilen.
- Zur langfristigen Sicherung des Angebots potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitaten für die Zwergfledermaus, müssen entfallende Gehölze durch Nachpflanzungen im Verhältnis 1:1 ersetzt werden.

- Bei der weiteren Überplanung des Gebiets ist auf eine gute Durchgrünung mit einheimischen Gehölzen, die das Insektenangebot erhöhen, zu achten.
- Erhalt bzw. Schutz weiterer, benachbarter Habitatbäume im Umkreis zu fällenden Bäumen während der Fällarbeiten.
- Die Entfernung von Gehölzen muss auf ein Minimum beschränkt werden.
- Gehölze dürfen nicht für die Schaffung von Baustelleneinrichtungsflächen entfernt werden.
- Verbleibende Habitatbäume innerhalb des Vorhabenbereichs sowie direkt angrenzend daran sind bei unmittelbar angrenzenden Bautätigkeiten unter Maschineneinsatz durch geeignete Schutzmaßnahmen, z.B. durch Bauzäune, zu sichern.
- Baustelleneinrichtungsflächen sind vorrangig in bereits versiegelten Flächen anzulegen.

Sollten Mauereidechsenlebensräume durch Bau- oder Umgestaltungsmaßnahmen tangiert werden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu treffen:

- Es dürfen keine Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen im Bereich von (potenziellen) Mauereidechsenlebensräumen angelegt werden. Andernfalls dürfen Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen nur dort eingerichtet werden, wo durch Vermeidungsmaßnahmen sichergestellt ist, dass sich keine Mauereidechsen mehr in diesem Bereich aufhalten.
- Mauereidechsenlebensräume im Nahbereich von Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind durch Baufeldbegrenzung zu sichern. Die Baufeldbegrenzung muss geeignet sein das Betreten/Befahren der Flächen oder das Ablagern von Baustoffen/Müll während der Bauphase zu unterbinden. Anlage, Unterhalt und Funktionsfähigkeit sind während der Bauphase laufend zu kontrollieren und sicher zu stellen.
- Während der gesamten Bauphase sind (potenzielle) Mauereidechsenlebensräume vor Schadstoffeintrag wirkungsvoll durch die Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften beim Baubetrieb zu schützen.
- Um zu verhindern, dass angrenzende Habitate unnötig beeinträchtigt werden, ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung der Baumaßnahmen erforderlich. Diese kennzeichnet hochwertige Lebensräume, die nicht beeinträchtigt werden dürfen und überwacht die Bauarbeiten während der Bauphase.
- Die Tötung von Tieren in ihrem Habitat im Zuge von Bauarbeiten kann durch eine vorherige strukturelle Vergrämung und ggf. einen anschließenden Abfang verbliebener Tiere aus dem Eingriffsbereich verhindert werden. Folgende Punkte sind dabei zu beachten:
  - Die strukturelle Vergrämung aus dem überplanten Reptilienlebensraum ist mittels der Entfernung von Versteckstrukturen und einer zeitlich gestaffelten Mahd der betroffenen Flächen in Richtung des Ersatzlebensraums durchzuführen. Zum Schutz der Mauereidechse darf die Mahd nur in den frühen Morgenstunden (vor 7 Uhr) oder bei nasskaltem Wetter (um 10°C) durchgeführt werden. Können diese Bedingungen nicht eingehalten werden, darf die Mahd nur mit einem handgeführten Balkenmäher bei einer Schnitthöhe von mindestens 10 cm durchgeführt werden. Das anfallende Mahdgut ist nach jeder Mahd zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Die entsprechende Fläche muss drei Wochen lang kurzrasig (max. 10 cm) gehalten werden.
  - Im Anschluss an die Vergrämungsmaßnahme muss die Fläche durch qualifiziertes Fachpersonal auf etwaige Restvorkommen der Mauereidechse überprüft werden. Sollten hierbei noch Tiere gefunden werden, müssen diese abgefangen und in den angrenzenden Ersatzlebensraum umgesetzt werden. Die Baufeldräumung darf erst erfolgen, wenn an drei aufeinanderfolgenden Kontrollterminen (im Abstand von jeweils min. zwei Tagen bei geeigneter Witterung) keine Mauereidechsen mehr gefangen werden.
  - Der Zeitpunkt der Vergrämung richtet sich nach den Aktivitätsphasen der Mauereidechse. Strukturelle Vergrämungsmaßnahmen sind in der Regel im Zeitraum zwischen Anfang April, nach der Winterstarre, und vor der Eiablage Mitte Mai möglich. Andernfalls muss der Schlupf der Jungtiere, der sich bis August ziehen kann, abgewartet werden. Im August und September besteht nochmals ein Zeitfenster, in welchem die Vergrämung durchgeführt werden könnte. Da die Tiere durch den Stress bei der Vergrämung jedoch Fettreserven verlieren, die sie vor dem nächsten Winter wieder auffüllen müssen, ist der Termin im Frühjahr vorzuziehen.
  - Um nach der strukturellen Vergrämung eine Wiedereinwanderung von Mauereidechsen in die überplanten Reptilienlebensräume zu verhindern, muss ein Reptilienschutzzaun entlang der Bereiche installiert werden, wo direkte Anbindungen an angrenzende (potenzielle) Reptilienlebensräume bestehen.
  - Schutz der Tiere in Habitaten im Nahbereich von Baustelleneinrichtungsflächen durch die Installation von Baufeldbegrenzungen. Die Baufeldbegrenzung muss geeignet sein das Betreten/Befahren der Flächen

oder das Ablagern von Baustoffen/Müll während der Bauphase zu unterbinden. Anlage, Unterhalt und Funktionstüchtigkeit sind während der Bauphase laufend zu kontrollieren und sicher zu stellen.

- Während der gesamten Bauphase sind (potenzielle) Mauereidechsenlebensräume vor Schadstoffeintrag wirkungsvoll durch die Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften beim Baubetrieb zu schützen.
- Da wegen unvorhersehbarer Faktoren, wie z. B. dem Witterungsverlauf, nicht alle Maßnahmen im Vorfeld genau festgelegt werden können, ist eine ökologische Baubegleitung der Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Diese koordiniert die Vergrämnungsmaßnahmen und kontrolliert die übrigen Vermeidungsmaßnahmen.

### 6.1.2. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### 6.2. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen) müssen die Anforderungen nach FROELICH & SPORBECK (2010) erfüllen. Um die ökologische Funktion für die Tiergruppe/Art während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, sind folgende CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures) nötig:

Tiergruppe Vögel:

- Sofern eine Entfernung von Habitatbäumen nicht vermeidbar ist, ist vor der jeweiligen Entnahme eine Kontrolle des Habitatbaums auf Besatz durch entsprechendes Fachpersonal notwendig. Um die ökologische Funktion für höhlenbrütende Vogelarten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, sind die entfallenden Brutstätten zeitlich vorgezogen zum Eingriff durch ausreichend künstliche Vogelnisthilfen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu ersetzen. Da im konkreten Fall die artspezifischen Ansprüche bei der Standortwahl der Nisthilfen aus anthropogener Sicht immer nur zum Teil erfasst werden können, muss hierfür ein entsprechender Ausgleichsfaktor angesetzt werden. Hieraus resultiert eine höhere Anzahl neu zu schaffender, gegenüber der vom Eingriff betroffenen Brutplätze. Hierzu wird der Faktor drei angesetzt:
  - Sofern eine Entfernung nachweislich genutzter Habitatbäume durch höhlenbrütende Vogelarten nicht vermeidbar ist, sind als Ersatz für jedes entfallende, nachweislich genutzte Habitat drei künstlichen Nisthilfen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu installieren. Die Kästen sind fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Bestandteil der Unterhaltung ist eine jährliche Reinigung im Herbst.

Tiergruppe Fledermäuse:

- Sofern eine Entfernung von Habitatbäumen nicht vermeidbar ist, ist vor der jeweiligen Entnahme eine Kontrolle des Habitatbaums auf eine ehemalige Quartiernutzung oder einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse durch entsprechendes Fachpersonal notwendig. Um die ökologische Funktion für Fledermäuse während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, sind die entfallenden Brutstätten zeitlich vorgezogen zum Eingriff durch ausreichend künstliche Fledermausquartiere im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu ersetzen. Da im konkreten Fall die artspezifischen Ansprüche bei der Standortwahl der künstlichen Fledermausquartiere aus anthropogener Sicht immer nur zum Teil erfasst werden können, muss hierfür ein entsprechender Ausgleichsfaktor angesetzt werden. Hieraus resultiert eine höhere Anzahl neu zu schaffender, gegenüber der vom Eingriff betroffenen Quartiere. Hierzu wird der Faktor zehn angesetzt:

Sofern eine Entfernung nachweislich genutzter Habitatbäume nicht vermeidbar ist, sind als Ersatz für jedes entfallende, nachweislich genutzte Fledermausquartier insgesamt zehn künstliche Fledermausquartiere (verschiedene Modelle) im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu installieren.

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte muss für die betroffenen Individuen oder die Individuengruppe in qualitativer und quantitativer Hinsicht vollständig erhalten werden. Die Maßnahmen müssen daher mit hoher Wahrscheinlichkeit den betroffenen Individuen unmittelbar zugutekommen, z. B. in Form einer Vergrößerung eines angrenzenden Habitats oder der Neuschaffung von Habitaten in direkter funktioneller Beziehung zu diesem.
- Die ökologisch-funktionale Kontinuität der Lebensstätte muss ohne „time-lag“ gesichert sein. D. h. die Maßnahmen müssen wirksam sein, bevor die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben beginnen.
- CEF-Maßnahmen bedürfen einer Wirksamkeitskontrolle, um den Erhalt der ökologischen Funktionalität sicher zu stellen. Diese ist nach Inhalt und Umfang im Einzelfall festzulegen. Bei der Wirksamkeitskontrolle ist der Nachweis zu erbringen, dass die durchgeführten Maßnahmen die benötigte Funktionalität der beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. der Lebensräume der gestörten Populationen im räumlichen Zusammenhang bereitstellen. Dies ist in der Regel über ein Monitoring abzusichern.

### 6.3. Weitere Kompensationsmaßnahmen

#### 6.3.1. Dachbegrünung

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 begrünten Daches von 0,4 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen ab 20m<sup>2</sup>.

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.

#### 6.3.2. Beleuchtung

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. Es sollten nur insektenfreundliche Lampengehäuse (Verwendung von staubdichten Leuchten, die in einem dicht geschlossenen Kasten betrieben werden) verwendet werden.

#### 6.3.3. Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und 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.

#### 6.3.4. 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. Versorgungsflächen

Die Versorgungsflächen dienen der Unterbringung von Trafostationen.

## 8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die für ein Leitungsrecht festgesetzten Flächen dienen dem Stadtwerken Pforzheim.

Im Bereich des Leitungsrechts [LR1] festgesetzten Flächen ist eine Überbauung nicht zulässig.

Der Bereich mit dem Leitungsrecht [LR2] festgesetzten Fläche (6 m breiter Schutzstreifen) darf nicht mit schwerem Gerät verdichtet werden.

## 9. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen

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

Alle bestehenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch ein klimawandelangepasste Neupflanzung zu ersetzen. Bäume und Hecken können aus der Pflanzliste ausgewählt werden. Die Liste kann bei der unteren Baugenehmigungsbehörde sowie im Internet unter [www.pforzheim.de/bepflanzung](http://www.pforzheim.de/bepflanzung) eingesehen werden.

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 Natur-schutzbehörde abzustimmen.

## B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

#### 1.1. Dächer

Für die Dachform und -neigung gilt:

Im besonderen Wohngebiet sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

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. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind, ausgenommen bei Glasschreiben und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

#### 1.3. Baukörpergestaltung

Technische Aufbauten sind in die Gebäudehülle zu integrieren.

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind gem. § 11 (4) LBO nur an der Stätte der eigenen Leistung im Erdgeschoss zulässig. Pro Betrieb ist eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Einzelbuchstaben sind bis max. 0,3 m Höhe zulässig. Die Breite der Werbeanlage ist auf 3 m begrenzt.

Sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) sind bis zu einer Fläche von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

### 3. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten oder genutzten Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit Bodenanschluss gärtnerisch anzulegen. Der flächige Einbau von Kunstrasen(-flächen) Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen, die als hauptsächliches Gestaltungsmittel den Pflanzenaufwuchs verhindern

sollen, ist nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von wurzeldichten Folien und Vliesen zur Verhinderung des Aufwuchses.

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.

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.

## 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 bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 3. Leitungstrassen

Im Bereich von Leitungstrassen sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen mit den Betreibern von Ver- und Entsorgungsanlagen abzustimmen.

### 4. 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 (Bundesbodenschutzgesetz) 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.

### 5. Artenschutz

Empfehlungen:

- Zur Vermeidung von Störung der Graureiher-Kolonie könnte in der Brutzeit (Februar bis Juli) eine Besucherlenkung stattfinden, die den Besucherverkehr im Umfeld um die Graureiher-Kolonie beruhigt.
- Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind Vogelnährgehölzen zu empfehlen:
  - Heimische Obst- und Laubbäume (z. B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche).
  - Beerentragende Sträucher (z. B. Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball).
- Die Birke im nördlichen Bereich der Grünfläche sollte erhalten bleiben.

## 6. 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. Eine oberflächennahe Versickerung bei geeignetem Untergrund oder eine direkte Einleitung in ein Gewässer sollen ausgeführt werden, sofern nicht öffentliche/wasserrechtliche bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

## 7. 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.

## 8. 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.

## 9. Kampfmittel

Eine 2005 durchgeführte Luftbilddauswertung ergab für die Fläche, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden müssen. Die Auswertung ergab, dass der Bereich bombardiert wurde und Bombentrichter vorhanden waren.

## 10. Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet anthropogene Ablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die bisher durchgeführten geotechnischen Untersuchungen erfolgten auf Grundlage der VwV Boden für Baden-Württemberg. Seit 01.08.2023 ist nunmehr die Ersatzbaustoffverordnung in Kraft getreten. Seit diesem Zeitpunkt gelten erstmals bundeseinheitliche Regelungen für die Herstellung, die Untersuchung und den Einbau von Ersatzbaustoffen. Die bisherigen landesrechtlichen Regelungen, wie z.B. die VwV Boden, wurden dadurch abgelöst. Es ergeben sich daher für die Verwertung und Einbau von Bodenmaterial neue Bewertungsgrundlagen, Werte und Einbaubedingungen, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

## 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 05.06.2024

61 CB