



Bebauungsplan

„Weißenburgstraße / Vogelsangstraße“

- Textliche Festsetzungen -



Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1. Art der baulichen Nutzung mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen	- 3 -
2. Maß der baulichen Nutzung	- 3 -
3. Bauweise	- 3 -
4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	- 3 -
5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung	- 3 -
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 4 -
B. Örtliche Bauvorschriften	- 4 -
1. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	- 4 -
2. Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen	- 4 -
C. Hinweise	- 5 -
1. Aufteilung der Verkehrsflächen	- 5 -
2. Bodenfunde	- 5 -
3. Bodenschutz	- 5 -
4. Leitungstrassen	- 5 -
5. Pflanzenliste	- 5 -
6. Wasserschutz	- 5 -
7. Energie	- 6 -
8. Begrünung	- 6 -

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 mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) 1 und 6 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Planeinschrieb als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird durch Ergänzung des Planzeichens WR durch Planeinschrieb festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Planeinschrieb der maximal zulässigen Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen über Normalnull festgesetzt.

3. Bauweise

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

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

In der mit „LR“ bezeichneten Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° sind extensiv zu begrünen und so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein maximaler Abflussbeiwert von 0,5 (bei einer Dachneigung <5°) bzw. 0,7 (bei einer Dachneigung >5°) erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ein Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

Alle zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust durch Neupflanzung zu ersetzen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze, Zufahrten zu Kfz-Stellplätzen und Garagen sowie nicht überdachte Zugänge sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist zu gewährleisten.

Rodungsarbeiten am Gehölzbestand auf den Grundstücken sind außerhalb der Brutzeit (März bis Mitte September) durchzuführen.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

1. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 74 (1) 3 LBO)

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu erhalten.

2. Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Flächen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur in Form von frei wachsenden oder geschnittenen Hecken aus standortheimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Im Zusammenhang mit der Hecke kann ein Maschendrahtzaun gleicher Höhe errichtet werden, der sich von der Straße aus gesehen hinter der Hecke befinden muss.

C. Hinweise

1. Aufteilung der Verkehrsflächen

Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen hat nur nachrichtlichen 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

Der Anfall von Erdaushub ist, soweit möglich, zu minimieren bzw. anfallender Aushub zu verwerten. Falls im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

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.

4. Leitungstrassen

Wenn bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m zu den Leitungstrassen unterschritten wird, sind Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind mit den Betreibern von Ver- und Entsorgungsanlagen abzustimmen.

5. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter <http://www.pforzheim.de/leben-in-pforzheim/bauen-wohnen/baurecht/beratung/bepflanzungsvorschlaege.html> bereitgestellt.

6. Wasserschutz

Neben den Verminderungsmaßnahmen durch wasserdurchlässige Belagsflächen und Dachbegrünung sollten auf den Privatgrundstücken zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z. B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden kann.

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

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.

Pforzheim, 18.07.2011 (zuletzt redaktionell geändert am 26.01.2012)

62 GS

62 DA