

**STADT  
PFORZHEIM**

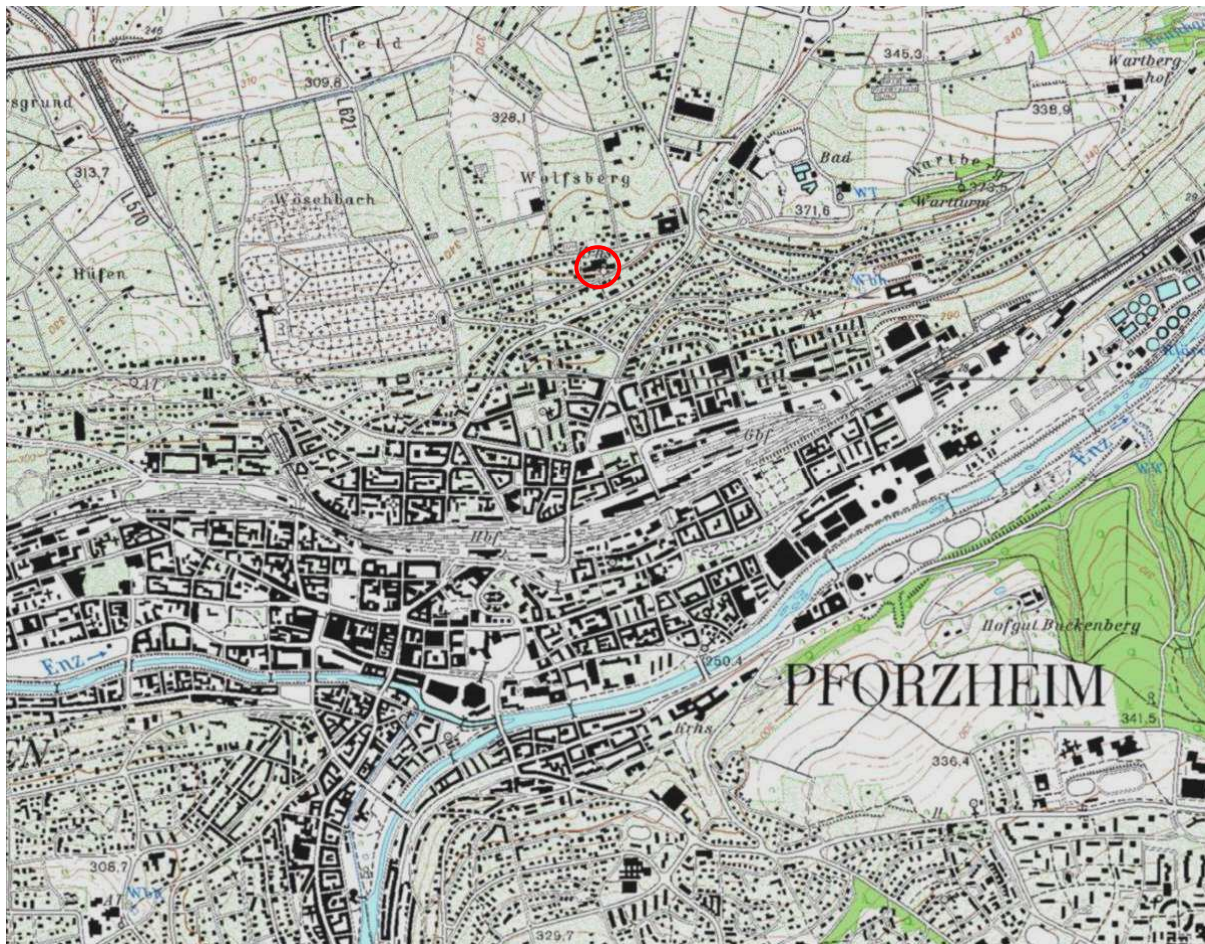
Amt für Stadtplanung,  
Liegenschaften und  
Vermessung

## **Bebauungsplan "Wolfsbergallee – St. Trudpert"**

### **– Textliche Festsetzungen –**

Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 01. September 2015



**Gerhardt.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

[www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de](http://www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

## Textliche Festsetzungen

### Inhalt

<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	3
2	Maß der baulichen Nutzung .....	3
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	3
4	Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	4
5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung .....	4
6	Bereich mit bedingtem Baurecht (§ 9 (2) BauGB) .....	4
7	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB) .....	4
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>5</b>
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO) .....	5
1.1	Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen .....	5
1.2	Fassaden .....	5
2	Gestaltung von Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO) .....	5
3	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke / Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) .....	5
3.1	Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen / Grundstückszufahrten .....	5
3.2	Einfriedungen .....	5
3.3	Gestaltung der Außenanlagen .....	5
4	Örtliche Abstandsvorschriften (§ 74 (1) Nr. 7 LBO) .....	6
5	Zahl der nachzuweisenden Stellplätze (§ 74 (2) LBO) .....	6
<b>C</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>6</b>
1	Bodenfunde .....	6
2	Bodenschutz/Erdaushub .....	6
3	Energie .....	7
4	Begrünung .....	7
5	Pflanzenliste .....	7
6	Kampfmittel .....	7

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)**

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

### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO)**

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.
- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteile des Bebauungsplans.
- Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 400 qm zulässig.

### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 – 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt durch

- maximal zulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ)
- Bezugshöhen (BZH) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NN)
- maximal zulässige Wandhöhe (WH)
- die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG)

**Die Wandhöhen** sind auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe BZH (in Meter über Normalhöhennull) zu beziehen.

Die Wandhöhe WH ist das Maß zwischen der BZH und Oberkante Flachdach bzw. Attika. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen mit nicht massiv ausgebildeten Geländern bis zu max. 0,90 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nicht entlang der Baulinie und der nördlichen Baugrenze im Planbereich A zur Wolfsbergallee hin.

Die tatsächliche WH darf von technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, eingehausten technische Anlagen und Klimageräten, etc.) um maximal 2,0 m überschritten werden.

**Die festgesetzten Grundflächenzahlen** dürfen in allen Planbereichen mit Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO um 75 % überschritten werden.

**Die zulässige Geschossfläche** ist gemäß § 21a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

### **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und Nr. 2a BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)**

- **Offene Bauweise für den Planbereich A**
- **Abweichende Bauweise für die Planbereiche B und C:** In der abweichenden Bauweise besteht keine Längenbeschränkung für Gebäude.
- Auf die örtlichen Bauvorschriften / Ziffer 4 hinsichtlich vom Bauordnungsrecht abweichender Maße der Tiefe der Abstandsflächen wird verwiesen.
- **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die Baulinien, Baugrenzen und jeweiligen Abgrenzungslinien zur Festsetzung unterschiedlicher Wandhöhen dürfen mit Balkonen um max. 1,50 m überschritten werden. Weiterhin kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

#### **4 Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

- Als Garagen sind nur **Tiefgaragen** zulässig. Sie sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- **Stellplätze** sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend bezeichneten Flächen in der festgesetzten Anzahl zulässig.
- **Nebenanlagen** die der Versorgung des Gebietes dienen (§ 14(2) BauNVO), sind im gesamten Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- **Weitere Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO - ausgenommen Einfriedungen und erforderliche Zugänge und Zufahrten – sind im Bereich zwischen der Baulinie und der vorderen Grundstücksgrenze nicht zulässig.

#### **5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Maßnahmen zum Artenschutz) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die Zerstörung der Nistplätze von Brutvögeln in Gehölzen und an Gebäuden während der Brutzeit (März bis September) ist unzulässig. Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

#### **6 Bereich mit bedingtem Baurecht (§ 9 (2) BauGB)**

In dem im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich mit bedingtem Baurecht (Planbereich D) sind Baumaßnahmen zum Erhalt und für eine potenzielle Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes zulässig. Das Baurecht erlischt bei einem Abbruch des derzeitigen Gebäudes.

Bei einem Abbruch des Gebäudes ist die freiwerdende Fläche in die Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu integrieren und gärtnerisch zu gestalten.

#### **7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a+b BauGB)**

##### Begrünung der Grundstücksflächen

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ein Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

##### Begrünung der Tiefgaragen

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz oder Weg gestaltet werden, 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 m<sup>2</sup> großer Wurzelraum mit ausreichender Substratstärke (mind. 60 cm Schichtdicke) zur Verfügung zu stellen. Zur Orientierung kann die Pflanzliste dienen, die auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet zu finden ist. <http://www.pforzheim.de/bauen-stadtentwicklung/baurecht/planungsberatung/bepflanzungsvorschlaege.html>

Dachbegrünung:

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mindestens 8 cm Substrat zu bedecken und extensiv zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrüntes Daches von 0,6 erreicht wird.

Davon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen und begehbare Flächen, die für die Wartung und Revision des Flachdaches oder technischer Anlagen auf dem Dach erforderlich sind. Sie dürfen max. 1/3 der Dachfläche einnehmen.

Baumpflanzungen entlang der Wolfsbergallee

Entlang der Wolfsbergallee sind 10 mittelgroße Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**B Örtliche Bauvorschriften****(§ 74 LBO)**

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

**1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)****1.1 Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen**

Es sind nur Flachdächer bis zu einer Dachneigung von max. 3° zulässig.

Die Flachdächer sind zu begrünen (s. hierzu auch Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

**1.2 Fassaden**

Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farben und reflektierende Materialien unzulässig.

**2 Gestaltung von Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

**3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke / Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)****3.1 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen / Grundstückszufahrten**

Zugänge, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Von Norden (Wolfsbergallee) und von Süden (Markgrafenstraße oder Sponheimstraße) ist jeweils nur eine Tiefgaragenzufahrt zulässig.

Die Zufahrt soll nicht breiter als 6 m sein, es sei denn, verkehrliche Gründe erfordern aus Sicht der Stadt ausnahmsweise eine breitere Zufahrt.

**3.2 Einfriedungen**

Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze sind nur zulässig als freiwachsende oder beschnittene Hecken, bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m. Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe der Gehweghinterkante.

Einfriedungen im Zusammenhang mit Stützmauern dürfen diese maximal 1,00 m überragen.

In oder hinter den Hecken an der straßenabgewandten Seite kann ein Zaun in gleicher Höhe errichtet werden.

### **3.3 Gestaltung der Außenanlagen**

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.

Stützmauern an den Grundstücksgrenzen dürfen das angrenzende Gelände maximal 1,00 m überragen, im Inneren des Grundstücks um maximal 3,0 m.

Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern, mit einem lagemäßigen Versatz von mindestens 1,00 m oder begrünte Böschungen herzustellen.

## **4 Örtliche Abstandsvorschriften (§ 74 (1) Nr. 7 LBO)**

Abweichend von den in § 5(7) LBO festgesetzten Maßen wird eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 der Wandhöhe festgesetzt, soweit es sich um Abstandsflächen zwischen den innerhalb des Geltungsbereichs in Planbereich B befindlichen Gebäuden handelt. Hierbei muss jedoch das Mindestmaß des § 5(7) LBO – letzter Satz – eingehalten werden: je Wand sind 2,50 m einzuhalten. Dies ergibt einen Mindestabstand zwischen 2 Gebäuden von 5 Metern.

Vor Stützmauern ist ein Abstand von 0,4 der Wandhöhe einzuhalten, allerdings ist hier kein Mindestmaß einzuhalten.

## **5 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze (§ 74 (2) LBO)**

Je Wohnung sind 1,2 Stellplätze nachzuweisen.

## **C Hinweise**

### **1 Bodenfunde**

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese der Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26) umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Fundanzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit der Denkmalschutzbehörde vereinbart wird. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen. (vgl. § 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG). Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **2 Bodenschutz/Erdaushub**

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, 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 auch 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 <http://www.pforzheim.de/bauen-stadtentwicklung/baurecht/planungsberatung/bepflanzungsvorschlaege.html> bereitgestellt.

### **6 Kampfmittel**

Im November 2014 wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg eine multitemporale Luftbildauswertung gemacht.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach dem Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Dennoch weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst darauf hin, dass Die Aussagen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder beziehen und nicht darüber hinausgehen. Die Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.