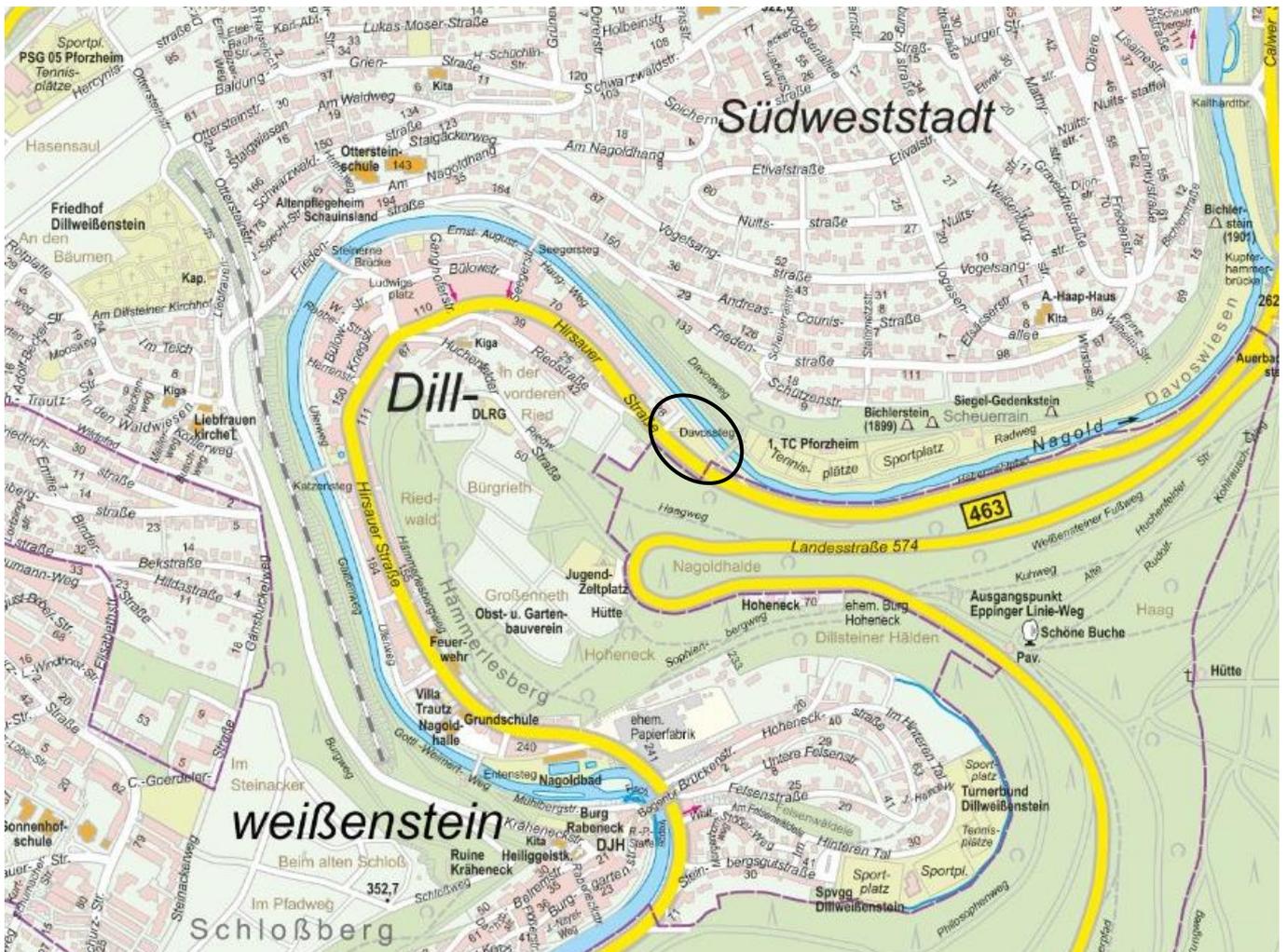


# Bebauungsplan „Hirsauer Straße, Kita“ Textliche Festsetzungen



## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
1. Maß der baulichen Nutzung	3
1.1. Zahl der Vollgeschosse	3
2. Bauweise	3
3. Überbaubare Grundstücksfläche	3
4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	3
5. Flächen für Gemeinbedarf	3
6. Öffentliche Grünflächen	3
7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3
7.1. Artenschutzrechtlich relevante Vermeidungsmaßnahmen	3
7.2. Außenbeleuchtung	4
7.3. Wasserdurchlässige Beläge	4
7.4. Baumschutz	4
8. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
8.1. Stellplatzbegrünung	4
8.2. Dachbegrünung	4
8.3. Heckenpflanzung	5
9. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	5
11. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	5
<b>B. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>6</b>
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
2. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen	6
<b>C. Hinweise</b>	<b>7</b>
1. Altlasten	7
2. Bodenfunde	7
3. Bodenschutz/Erdaushub	7
4. Geologie	7
5. Wasserschutz	7
6. Energie	7
7. Begrünung	8
8. Pflanzenliste	8
9. Kampfmittel	8
10. Normen	8

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. 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) und Zahl der Vollgeschosse (VG) festgesetzt.

#### 1.1. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

### 2. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch länger als 50m sein.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) (siehe Planeintrag)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Außerhalb des Baufensters sind keine baulichen Anlagen bis auf die Anlagen aus Nummer A.4. zulässig.

### 4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Im Bereich von 20 m zum Fahrbahnrand der Hirsauer Straße sind keine baulichen Anlagen zulässig. Nebenanlagen sind innerhalb des Baufensters oder der dafür vorgesehenen Fläche zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb des Baufensters und auf einem 3 m breiten Streifen entlang des Ernst-August-Haug-Wegs zulässig.

### 5. Flächen für Gemeinbedarf

(§ 9 (1) 5. BauGB)

Auf der Fläche sind Gemeinbedarfseinrichtungen zur Kinderbetreuung, Kindergärten/ Kindertagesstätten zulässig.

### 6. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

Für die öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

#### 7.1. Artenschutzrechtlich relevante Vermeidungsmaßnahmen

- Die Eingriffe in Gehölzbestände müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel, zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar stattfinden.  
Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze unmittelbar vor der Entfernung durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen von Vögeln hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.
- Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende

Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15 % an Gebäudefronten unzulässig.

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäuse sind entfallende Gehölze durch die Neupflanzung von Vogelnährgehölzen, wie heimische Obst- und Laubbäume (z.B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Feldahorn, Eberesche) und ungiftigen beerentragende Sträucher (Schwarzer Holunder, Hartriegel, Weißdorn oder Schlehe) im Rahmen der Grünflächengestaltung zu ersetzen

## 7.2. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Wellenlängen unter 540 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur von > 2700 K zulässig.

## 7.3. Wasserdurchlässige Beläge

Kfz-Stellplätze, Zufahrten zu Kfz-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 zu gewährleisten.

## 7.4. Baumschutz

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

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

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

Alle festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind aus folgender Liste im Internet unter [www.pforzheim.de/bepflanzung](http://www.pforzheim.de/bepflanzung) auszuwählen. Die Liste kann ebenfalls bei der unteren Baugenehmigungsbehörde eingesehen werden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können weitere, darüber hinaus gehende Pflanzenarten ausgewählt werden. Giftpflanzen wie beispielsweise Liguster und Pfaffenhütchen sind aufgrund der Nähe zum Spielplatz und Kindergarten ausgeschlossen.

Zu erhaltende wertvolle Bäume und Vegetationsflächen sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen. Die zu treffenden Schutzmaßnahmen sind rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 8.1. Stellplatzbegrünung

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 4 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

### 8.2. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mindestens 15 cm Substrat zu bedecken und extensiv 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.

### 8.3. Heckenpflanzung

Entlang der Hirsauer Straße ist als Abgrenzung zur Straßenverkehrsfläche die bestehende Hecke zu erhalten oder eine neue Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Kita sind giftige Pflanzen ausgeschlossen.

### 9. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b. BauGB)

Die bestehenden Gehölze sind soweit wie möglich zu erhalten. Bei Abgang des in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Baums ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

### 10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen auf im städtischen Eigentum befindlichen, externen Flächen werden als Ausgleich für den planungsbedingten Eingriff des Bebauungsplans „Hirsauer Straße, Kita“ festgelegt, die den Bauflächen innerhalb des Bebauungsplans zugeordnet sind. Detaillierte Beschreibungen und Hinweise zur Entwicklung und Pflege sind dem Anhang des Umweltberichts zu entnehmen.

### 11. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 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 Räumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109 dimensioniert werden. Dazu können die Lärmkarten der Geräuschimmissionsprognose verwendet werden.

## B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) LBO)

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

### 2. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, als Vegetationsfläche anzulegen. Die Anlage von monotonen, flächigen Schottergärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

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 0,50 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

Aufschüttungen zum Zwecke der Lärminderung sind entlang der Grundstücksgrenze zur Hirsauer Straße hin zulässig. Ebenso ist eine beidseitig begrünte Lärmschutzwand zulässig.

Die Außenbereichsfläche der Kita ist durch einem Zaun gegenüber des Straßenraums einzufrieden.

## C. Hinweise

### 1. Altlasten

Auf der Fläche sind Altlasten vorzufinden. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 23070/1 befindet sich eine ehemalige Grube, die mit Trümmerschutt verfüllt ist. Hierzu wurden 2002 und 2004 Gutachten zur Schadstoffsituation in Auftrag gegeben und für den oberflächigen Spielplatzbereich mit einfachen Mitteln (Bodenauffüllung) Maßnahmen durchgeführt. Generell ist der Bereich bis ca. 3 m aufgefüllt. Die Analytik zeigt für Eingriffe in die Altablagerung, dass mit erheblich erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen ist. Bei einer Änderung der jetzigen Oberfläche ist das Amt für Umwelt auch bodenschutzrechtlich für den Wirkungspfad Boden-Mensch im Vorfeld zu beteiligen.

### 2. Bodenfunde

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt 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

Der Anfall von Erdaushub ist, soweit möglich, zu minimieren bzw. anfallender Aushub zu verwerten.

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. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Geröllsandstein-Subformation (Buntsandstein). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 5. Wasserschutz

Das Niederschlagswasser ist direkt in die Nagold einzuleiten.

### 6. Energie

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrig-

energiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet. Photovoltaikanlagen sind mit einer Dachbegrünung vereinbar, sie profitieren sogar von der ausgleichenden Temperaturwirkung der Begrünung.

## 7. 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.

## 8. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter [www.pforzheim.de/bepflanzung](http://www.pforzheim.de/bepflanzung)

## 9. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat für den Untersuchungsraum keine Anhaltspunkte auf Blindgänger geliefert, sodass nach diesem Kenntnisstand keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht garantiert werden.

## 10. Normen

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

Pforzheim, den 09.06.2021  
61 CB