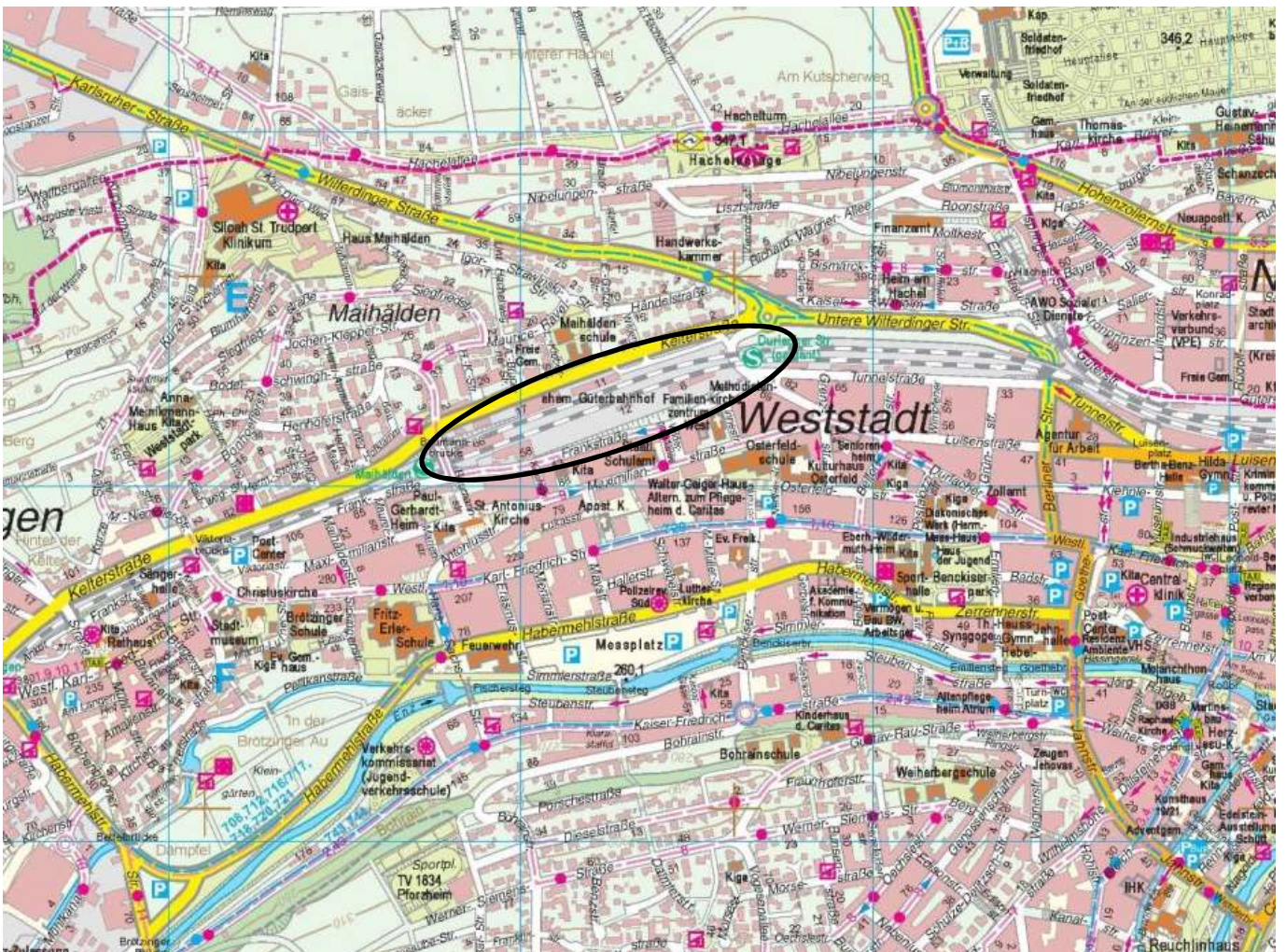


Erstellt durch:

planungsgruppe  
stahlecker  
landschafts  
architekten  
stadtplaner

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördlich der Frankstraße – 1. Bauabschnitt“ Textliche Festsetzungen



## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung	3
1.1. Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO	3
1.2. Mischgebiete gem. § 6 BauNVO:	3
2. Maß der Nutzung	3
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	3
4. Abstandsflächen	4
5. Flächen für Nebenanlagen und Garagen	4
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
6.1. Dachbegrünung	4
6.2. Fassadenbegrünung	4
6.3. Vogelschutz	4
6.4. Außenbeleuchtung	5
6.5. Bauzeitenregelung / Rodungszeitraum	5
6.6. Wasserdurchlässige Beläge	5
6.7. Maßnahmenflächen MF / CEF-Maßnahmen	5
6.8. Umgang mit Niederschlagswasser	5
7. Flächen für Geh- und Leitungsrechte	6
8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	6
9. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
9.1. Begrünung der Grundstücksflächen	8
9.2. Stellplatzbegrünung	8
9.3. Sonstige Pflanzbindungen	8
9.4. Baumschutz	8
<b>B. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>9</b>
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	9
1.1. Dächer	9
1.2. Fassaden	9
2. Werbeanlagen	9
3. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen	10
4. Außenantennen	10
<b>C. Hinweise</b>	<b>11</b>
1. Aufteilung der Verkehrsflächen	11
2. Bodenfunde	11
3. Leitungstrassen	11
4. Geotechnik	11
5. Bodenschutz/Erdaushub	11
6. Wasserschutz	12
7. Energie	12
8. Begrünung	12
9. Kampfmittel	12
10. Altlasten	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, § 12 Abs.3 S. 2 BauGB und BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-11 BauNVO

#### 1.1. Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe oberhalb des Sockelgeschosses nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 1.2. Mischgebiete gem. § 6 BauNVO:

Gemäß § 1 Abs. 5, 1. Alt. BauNVO sind die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig sofern sie der Versorgung des Gebietes dienen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet nicht zulässig.

Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist; Peepshows, Striptease-Lokale, Sexkinos und Sexshops sowie sonstige auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

### 2. Maß der Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Zahl der Vollgeschosse über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Höhe der baulichen Anlagen (als maximale Wandhöhe WHmax und minimale Wandhöhe WHmin) festgesetzt. Als Bezugshöhe wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die Wandhöhe WH ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdachattika bzw. Oberkante Flachdach (sofern keine Attika ausgebildet wird). Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen von +/- 0,20 m zulässig.

Die tatsächliche Gebäudehöhe darf auf max. 10% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, etc.) und Treppenaufgängen um maximal 3,00 m überschritten werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,50 m überschreiten. Dabei ist mit ihnen und den Dachaufbauten ein Rücksprung von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante einzuhalten. Technikaufbauten sind einzuhalten.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gebäude in abweichender Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baulinie bzw. Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen (wie z.B.

Balkone, Loggien, Vordächer oder dergleichen) ist bis zu 1 m zulässig.

#### 4. Abstandsflächen

(§ 9 (1) 2a BauGB)

Von dem im Bauordnungsrecht vorgegebenen Maß der Tiefe der Abstandsflächen kann jeweils an den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Gebäuden zueinander abgewichen werden. Die Abstandsfläche vor einem Gebäude zur Abstandsfläche anderer Gebäude muss mindestens 2,50 m tief sein, so dass sich ein Mindestabstand der Gebäude zueinander von 5 m ergibt.

#### 5. Flächen für Nebenanlagen und Garagen

(§ 23 (5) BauNVO)

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig soweit sie vollständig erdüberdeckt und begrünt sind.

Fahrradabstellplätze und Abfallstandorte sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und in das Gesamtkonzept zu integrieren.

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Für alle Pflanzungen gilt, dass sie dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

##### 6.1. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° sind mit mindestens 15 cm Substrat zu bedecken und extensiv zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrüntes Daches von 0,4 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

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 zu begrünen. Diese Anlagen sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudedekante abzurücken.

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 m<sup>3</sup> großer Wurzelraum mit einer Mindestdtiefe bzw. Schichtdicke des durchwurzelbaren Raumes von mindestens 1,0 m Substratstärke zur Verfügung zu stellen (z.B. durch Anhögelung).

##### 6.2. Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

##### 6.3. Vogelschutz

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge sowie Türen oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15 % an Gebäudefronten sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden, Balkonverglasungen, Wintergärten und ungegliederte, großflächige Glasflächen ab 3 m<sup>2</sup>, die nicht mindestens 1 m gegenüber der Fassade zu-

rückversetzt sind oder durch vorgelagerte Fassadenelemente wie z.B. unverglaste Balkonbrüstungen abgedeckt sind, vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Für die Maßnahme ist ein Monitoring über 2 Jahre durchzuführen. Bei etwaigen Anprall-Vorfällen von Vögeln wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach zusätzlichen Optimierungsmaßnahmen gesucht.

#### 6.4. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Warmlicht-LED) mit zielgerichteter Ausleuchtung nach unten und geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung zulässig.

#### 6.5. Bauzeitenregelung / Rodungszeitraum

Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Februar zulässig. Vor der Rodung von Gehölzen sind Höhlenbäume auf einen Fledermausbesatz zu überprüfen. Das Baufeld sowie die Zufahrten für den Baustellenverkehr sind durch Reptilienzäune gegen das Einwandern von Reptilien zu sichern.

#### 6.6. 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.

#### 6.7. Maßnahmenflächen MF / CEF-Maßnahmen

Flächen für Zauneidechsen: Innerhalb der in der Planzeichnung als Maßnahmenflächen MF bezeichneten Flächen sind Vermeidungsmaßnahmen sowie als Ausgleich für den Verlust kleinflächiger, potenzieller Lebensräume der Zauneidechse CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) durchzuführen.

Dazu sind innerhalb der in der Planzeichnung als Maßnahmenflächen MF1 bezeichneten Fläche die vorhandenen Ruderalstrukturen zu erhalten.

Innerhalb der als Maßnahmenflächen MF2 bezeichneten Fläche sind die Flächen vollständig als Ruderalfluren trocken-warmer Standorte sowie auf 50 m<sup>2</sup> mit Gehölzflächen (Sträuchern) anzulegen. Zusätzlich sind innerhalb der Maßnahmenflächen MF2 Kleinstrukturen für Zauneidechsen in Form von 4 Sand/Totholzriegeln anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Riegel müssen dauerhaft vor dem Betreten geschützt werden (Reptilienschutzzaun).

#### 6.8. Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist ortsnahe 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 jeweili-

gen Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim abzustimmen.

7. Flächen für Geh- und Leitungsrechte  
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Zweckbestimmung

Die für Leitungsrechte festgesetzten Flächen dienen der Führung von unterirdischen Leitungen verschiedener Leitungsträger. Die für Gehrechte festgesetzten Flächen dienen der Anlage von Gehwegen für die Allgemeinheit.

Auf den für ein Geh- und/oder Leitungsrecht festgesetzten Flächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes  
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Eine Wohnnutzung ist erst zulässig, wenn im jeweiligen Gebäude die in nachfolgender Abbildung „Baulinien und Lärmschutzanlagen“ dargestellten Lärmschutzbauwerke an diesem Gebäude realisiert sind. Dies sind: ausgefachte Balkonbrüstungen in den dargestellten nördlichen Gebäudefassaden der Bebauung entlang der Bahnlinie (Lärmschutzbebauung) sowie die Überdachung von bestimmten Tiefgaragen- und Sockelgeschoss-Garagenzufahrten.

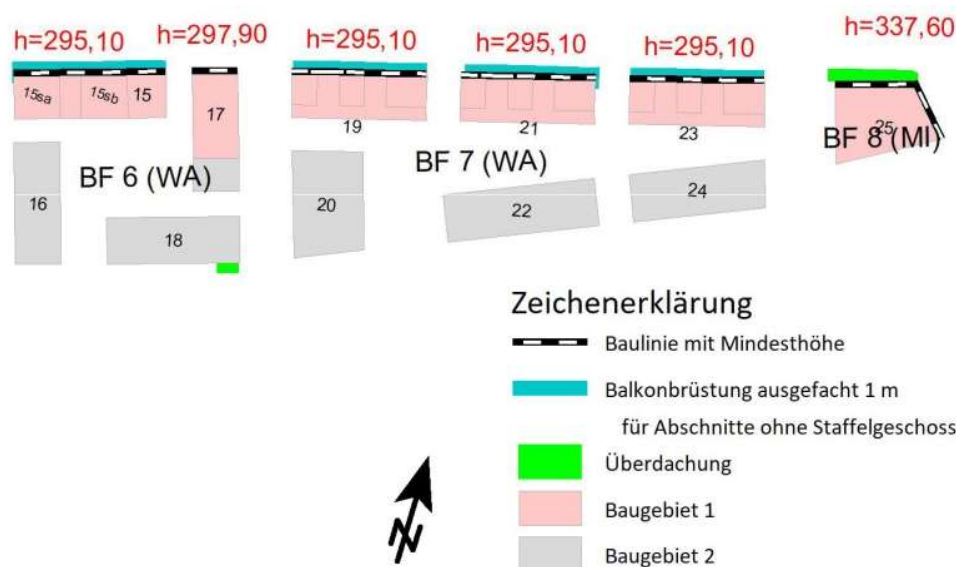


Abbildung Baulinien und Lärmschutzanlagen (Quelle: Abbildung 20 im Schallgutachten Soundplan)

In den einzelnen Baufeldern (bezeichnet mit BF in der Abbildung „Baulinien und Lärmschutzanlagen“) ist eine Wohnnutzung erst zulässig, wenn die nördlichen Gebäude entlang der Bahnlinie des gleichen Baufeldes (Lärmschutzbebauung) zumindest mit der geschlossenen Gebäudehülle gemäß der zwingend festgesetzten Höhe entlang der gesamten Baulinien errichtet sind. Die Lage der Gebäude kann jeweils um 1 m gegenüber der festgesetzten Baulinie zur Seite abweichen. Die Höhe der Gebäude ist eine Mindesthöhe. Sie kann jeweils um 1 m nach unten abweichen.

An Fassaden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 um 10 und mehr dB überschritten sind, sind Wohnungen nur dann zulässig, wenn sie mindestens über einen Aufenthaltsraum verfügen, dessen zu öffnende Fenster zu einer in nachfolgendem Konfliktplan dargestellten ruhigen Fassade ausgerichtet sind. Eine ruhige Fassade kann auch im Baugenehmigungsverfahren durch Schallschutzmaßnahmen an den Balkonen, Loggien usw. erreicht werden. Balkone und Terrassen sind ebenfalls zu der im Konfliktplan dargestellten ruhigen Fassade auszurichten.



Abbildung Konfliktplan (Quelle: Abbildung 16 im Schallgutachten Soundplan)

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenbereichen sind Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur dann zulässig, wenn die Außenbauteile unter Berücksichtigung des zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegels die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109, Januar 2017 oder Januar 2018 erfüllen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Aufenthaltsräume, die an Fassaden mit Lärmpegelbereich III oder höher liegen und kein Fenster zu einer Fassade in den Lärmpegelbereichen I oder II aufweisen sind mit einer schallgedämmten mechanischen Belüftungseinrichtung auszustatten.

Die maßgebenden Außenlärmpegel für das jeweils ungünstigste Geschoss sind in nachfolgender Abbildung „Maßgebliche Außenlärmpegel“ dargestellt.

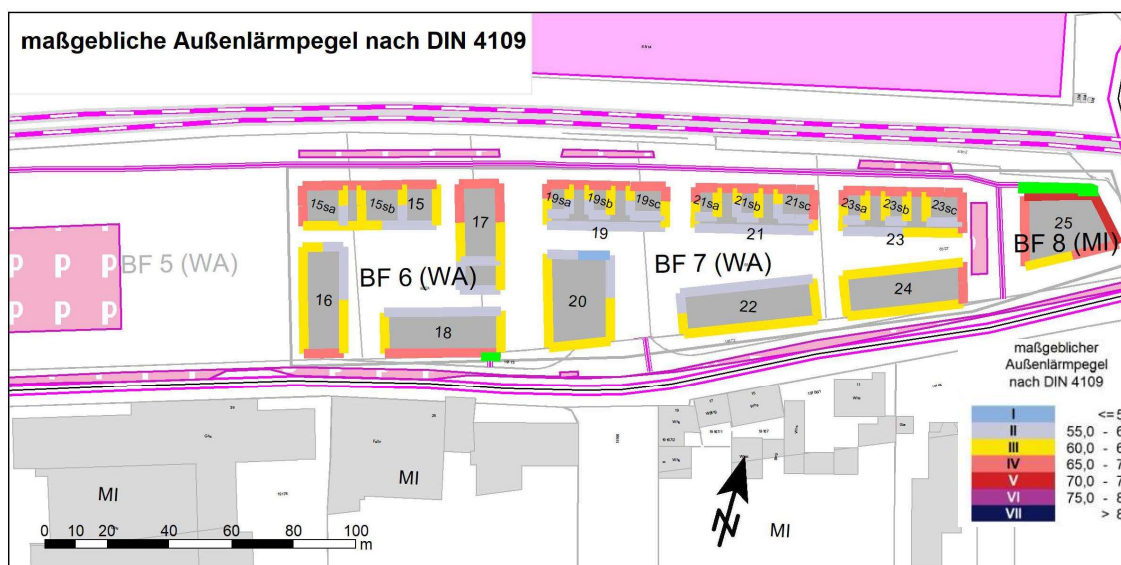


Abbildung maßgebliche Außenlärmpegel (Quelle: Abbildung 19 im Schallgutachten Soundplan)

## 9. 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.

Die im Vorhabenplan dargestellten Begrünungen der Fassaden- und Sockelbereiche sind im Zuge der Freiraumgestaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

#### 9.1. Begrünung der Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

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 und sind zu erhalten.

#### 9.2. Stellplatzbegrünung

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen.

Je 4 Kfz-Stellplätze ist hierzu ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen und dauerhaft zu erhalten. Jedem Baum ist eine mindestens 16 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2,00 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

#### 9.3. Sonstige Pflanzbindungen

Alle festgesetzten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

#### 9.4. Baumschutz

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.



## B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) LBO)

#### 1.1. Dächer

Die Dachformen und Dachneigungen sind durch Planeintrag dargestellt. 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.

#### 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)

Im WA:

Werbeanlagen sind gem. § 11 (4) LBO nur an der Stätte der eigenen Leistung im Erdgeschoss 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. 0,30 m Höhe und Breite zulässig. Die Breite der Werbeanlage ist auf 3 m begrenzt. Sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,50 m<sup>2</sup>.

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

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

Im MI:

Werbeanlagen sind gem. § 11 (4) LBO nur am Gebäude bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss 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. Ausnahmsweise sind letztere zulässig, wenn sie als Wegweiser oder Klingel genutzt werden.

Einzelbuchstaben sind bis max. 0,50 m Höhe und Breite zulässig. Die Breite der Werbeanlage ist auf 5 m begrenzt. Sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m<sup>2</sup>.

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

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

Die Gestaltung von zusätzlichen Werbeanlagen richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, als Vegetationsfläche anzulegen. Die Anlage von flächigen Schottergärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, 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 gemessen ab Oberkante Straßenbegrenzungslinie zu reduzieren.

4. Außenantennen  
(§ 74 (1) LBO)

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

## C. Hinweise

### 1. Aufteilung der Verkehrsflächen

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen entspricht dem Stand der Straßenplanung des zuständigen Fachamtes bzw. dem Rahmenplan 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. (vgl. § 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

### 3. Leitungstrassen

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

### 4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Lösslehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darüber hinaus bilden im Plangebiet anthropogene Ablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Die Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

### 5. Bodenschutz/Erdaushub

Der Anfall von Erdaushub ist, soweit möglich, zu minimieren bzw. anfallender Aushub zu verwerten. Da im Baugebiet Bodenbelastungen teilweise bekannt sind oder vermutet werden, sind sämtliche Arbeiten im Boden 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.

## 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

Im gesamten Geltungsbereich ist ein Verdacht auf Rückstände von Luftangriffen, Bodenkämpfen oder Munitionsvernichtungen begründet. Daher sind entsprechende technische Untersuchungen durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen vor Eingriffen in den Untergrund vorzunehmen.

## 10. Altlasten

Bei Erd- und Aushubarbeiten ist auf Grund der bereits vorhandenen Untersuchungsergebnisse von Altlastenuntersuchungen eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung sowie ggf. die materialspezifische Separierung und chargenweise Beprobung von Aushubmaterial vorzusehen.

## 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 08.04.2022