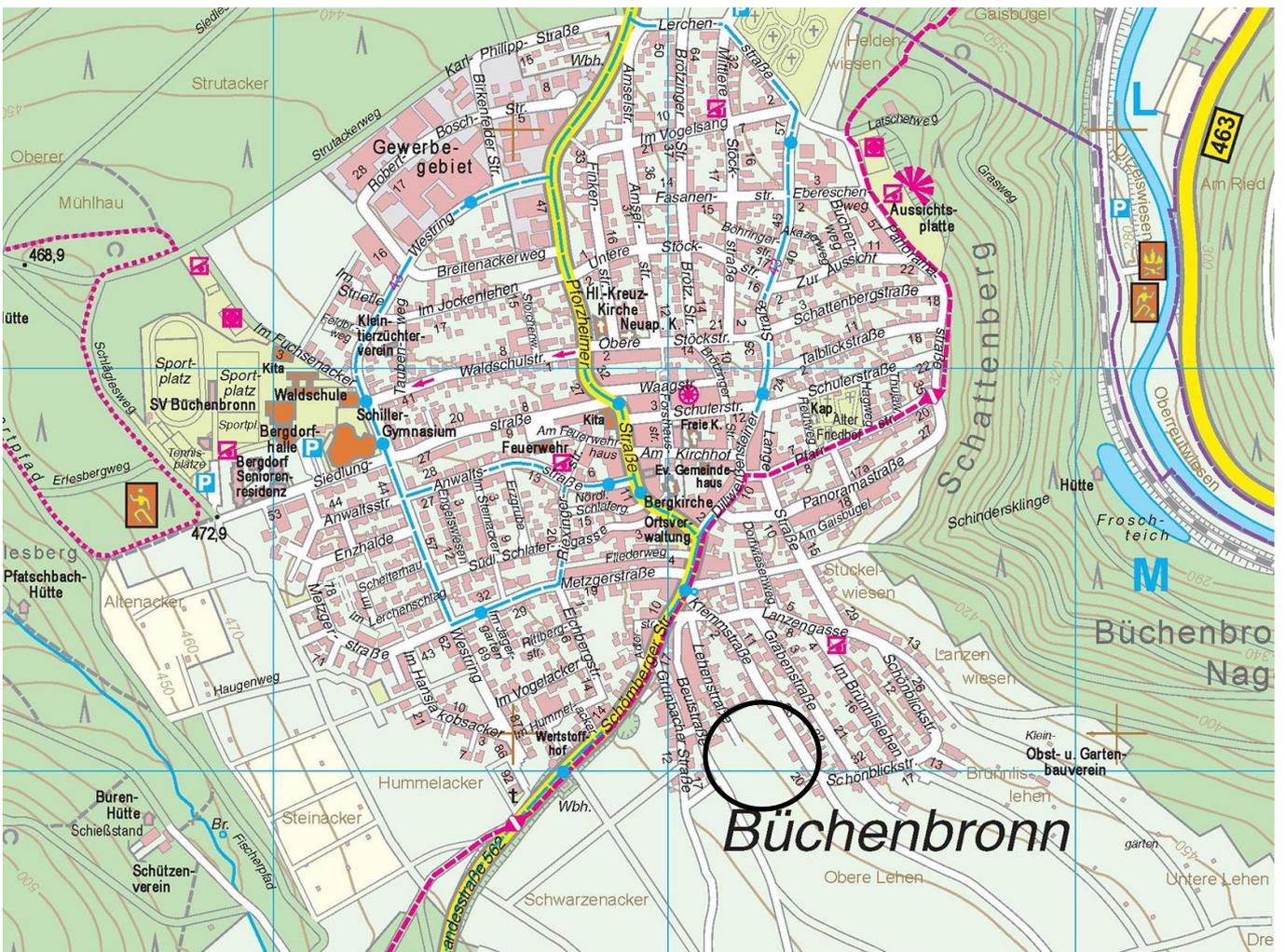


# Bebauungsplan „Obere Lehen“, Büchenbronn

## Textliche Festsetzungen



## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung	3
1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	3
2. Flächen für den Gemeinbedarf	3
3. Maß der Nutzung	3
4. Bauweise und überbaubare Flächen	4
5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	4
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
7. Aufschüttungen und Abgrabungen	4
8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	4
9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
9.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen	4
9.2. Sonstige Maßnahmen	6
10. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
10.1. Allgemeines	6
10.2. Pflanzgebote im öffentlichen Raum	7
10.3. Pflanzgebote im Bereich der privaten Grundstücksflächen	7
10.4. Pflanzbindungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen	8
11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	9
<b>B. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>10</b>
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
1.1. Dachformen	10
1.2. Dacheinschnitte und Dachaufbauten	10
1.3. Dachdeckung	11
1.4. Fassaden	11
2. Werbeanlagen	11
3. Grundstückszufahrten	11
4. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	11
5. Einfriedungen	11
6. Stellplätze	12
<b>C. Hinweise</b>	<b>12</b>
1. Aufteilung der Verkehrsflächen	12
2. Bodenfunde	12
3. Bodenschutz/Erdaushub	12
4. Wasserschutz	12
5. Energie	13
6. Begrünung	13
7. Pflanzenliste	13
8. Normen	13
9. Kampfmittel	13

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. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 (1) Nr. 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), Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe TH und Firsthöhe FH) festgesetzt. Festgesetzt werden jeweils die Höchstwerte.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 25 Prozent überschritten werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der Bereich der Gemeinbedarfsfläche.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe ist, sofern im zeichnerischen Teil keine Bezugshöhe (BZH, absolute Höhe in Metern über NN) festgesetzt ist, die nächstgelegene Straßenverkehrsfläche, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Gebäudemitte.

Die Traufhöhe (TH) ist bei geneigten Dächern das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und bei Flachdächern das Maß zwischen Bezugspunkt und der Oberkante Flachdachattika.

Die Firsthöhe (FH) gilt nur für geneigte Dächer und ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchst gelegenen Punkt der Dachhaut.

4. Bauweise und überbaubare Flächen  
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten. Die Gebäudelänge darf 20m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze  
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenzone unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Aufstellflächen für Abfallbehälter und Fahrradstellplätze. Die Vorgartenzone ist definiert als der Bereich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder Überdachungen dürfen pro Grundstück eine Grundfläche von 20qm nicht überschreiten.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Garagen und der Vorgartenzone zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Die durch den Straßen- und Wegebau entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind geeignete Rückhaltmaßnahmen (Mulde, Zisterne, Rigolen usw.) vorzusehen, so dass der zulässige Drosselabfluss pro Grundstück von maximal 2 l/s nicht überschritten wird. Die Rückhalteräume sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen.

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

9.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Zuge der Umsetzung des Baugebietes folgende Maßnahmen zu beachten:

Zeitliche Beschränkung für Abriss- und Rodungsarbeiten

Fällungen/Rodungen von Bäumen und Sträuchern sowie Abriss- und Räumarbeiten von Gartenhütten und Gebäuden sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vogelbrut- und Aktivitätszeit der Fledermäuse/Vögel im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Bei den Baumfällungen ist sicherzustellen,

dass keine Tiere in den Quartieren sind. Dies kann bei Obstbäumen am ehesten bei starkem Frost prognostiziert werden. Alternativ können Fällungen nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten durchgeführt werden.

#### CEF-Maßnahmen für Fledermäuse

Für Fledermäuse sind folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) durchzuführen:

- **AS 1:** Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von insgesamt 16 Fledermauskästen, auf den Flurstücken Nr. 1490, 2052, 2627, 4054 Gemarkung Büchenbronn.

#### Sonstige Maßnahmen für Fledermäuse

Als sonstigen Ausgleich für potentiell entfallende Fledermausquartiere sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- **AS 4:** Kronenpflege zur Erhaltung alter Obstbaumbestände bei insg. 11 auf den Flurstücken Nr. 1647, 1776, 2627, 2668, 2678 Gemarkung Büchenbronn.
- **AS 2:** Insg. 12 Obstbaumpflanzungen auf den Flurstücken Nr. 538, 1490, 1776, 2626, 2668 Gemarkung Büchenbronn.

#### CEF-Maßnahmen Vögel

Folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Vögel (CEF- Maßnahmen) sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen:

**AS 1:** Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von folgenden künstlichen Nisthilfen

- 5 x Nistkasten 27 mm Flugloch (z.B. Schwegler Typ 2GR, Dreiloch) geeignet für Blaumeisen
- 5 x Nistkasten 30 x 45 mm Flugloch (z.B. Schwegler Typ 2GR oval) geeignet für Kohl- und ggf. Blaumeisen, auch Kleiber, Gartenrotschwanz, Feld- und Haussperling
- 5 x Starennistkasten 45 mm Flugloch (z.B. Schwegler 3SV) geeignet für Stare und ggf. kleine Höhlenbrüter
- 3 x Halbhöhlen (z.B. Schwegler Typ 2HW) geeignet für Grauschnäpper sowie Haus- und Gartenrotschwänze
- 2 x Nischenbrüterkasten (z.B. Schwegler Typ 1N) geeignet für Grauschnäpper sowie Haus- und Gartenrotschwänze
- 1 x Sperlingskoloniekasten (z.B. Schwegler 1SP) geeignet für Haus- und Feldsperling.

Anbringung erfolgt auf den Flurstücken 1490, 1647, 1686, 2052 2626, 2627, 2630, 2668, 2678, 4054 Gemarkung Büchenbronn.

**AS 3 / AS 5:** Anlage von Hecken mit Saumstrukturen für die Goldammer auf den Flurstücken 538, 1776, 2668 Gemarkung Büchenbronn.

#### Sonstige Maßnahmen für Vögel

**AS 2 / AS 4:** Als sonstigen Ausgleich für entfallende Nistmöglichkeiten sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Kronenpflege zur Erhaltung alter Obstbaumbestände bei insg. 11 Obstbäumen auf den Flurstücken Nr. 1490, 1647, 1776, 2668, 2678 Gemarkung Büchenbronn.
- Insg. 12 Obstbaumpflanzungen auf den Flurstücken Nr. 1490, 1776, <sup>[1]</sup>2626, 2668 Gemarkung Büchenbronn.

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 10% an Gebäudefronten sind unzulässig.

Weiterhin sind spiegelnde Fassaden, Balkonverglasungen, Wintergärten und ungegliederte, großflächige Glasflächen ab 3 qm vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Als Alternative zu Vogelschutz-Klebefolien können auch Vogelschutzglas z.B. Silverstar Birdprotect der Firma Glas Trösch ([www.glastroesch.ch](http://www.glastroesch.ch)) oder qualitativ gleichwertige Produkte eingesetzt werden.

#### Ausgleichsmaßnahmen für Holzkäfer

**AS 6:** Der Stammabschnitt der Birne am östlichen Rand des Flurstücks 1755, ist dauerhaft aufrecht zu lagern. Hierzu ist das untere, etwa 3 m lange, Stammsegment auf das Flurstück 2052, Gemarkung Büchenbronn zu verbringen und dort ca. 50 cm tief einzugraben oder anderweitig zu sichern. Beim Transport und der Bergung ist darauf zu achten, dass kein Mulmverlust auftritt. Die Mulmhöhle ist nach Süden auszurichten und gegen Wassereintritt zu schützen (Hartholzplatte o.ä.).

#### Sonstige Artenschutzmaßnahmen

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. Eine Dauerbeleuchtung nachts darf nicht stattfinden.

### 9.2. Sonstige Maßnahmen

Kfz-Stellplätze, Zufahrten zu Kfz-Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge sind als wasser-durchlässige Beläge auszuführen, sofern die Untere Wasserbehörde aus Gründen des Grundwasserschutzes keine gegenteilige Auffassung vertritt. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist zu gewährleisten.

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

## 10. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

### 10.1. Allgemeines

Die nachfolgenden Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Die Pflanzpflichten für Einzelbäume und Gehölzgruppen sind gemäß den Festsetzungen des zeichnerischen Teils umzusetzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen, ausgenommen der in den Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans genannten Einfriedigungen, grundsätzlich ausgeschlossen.

#### Pflanzliste

Sofern in den folgenden Festsetzungen nicht anders gefordert, ist die Gehölzart frei wählbar. Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter [www.pforzheim.de/bepflanzung](http://www.pforzheim.de/bepflanzung).

### Hochstammpflanzungen in befestigten Bereichen

Jedem Baum ist eine mindestens 4 qm große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

### Anfahrerschutz

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen (z.B. Baumschutzbügel, Hochbordsteine).

### Leitungsrecht

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

## 10.2. Pflanzgebote im öffentlichen Raum

### Straßenbäume

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Verschiebung der Standorte um bis zu 5 m ist zulässig.

### Einzelbäume im Bereich des Spielplatzes

Im Bereich des Spielplatzes ist je angefangene 125 qm ein heimischer, hochstämmiger Baum, Stammumfang mind. 14 - 16 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten sind der nachfolgenden Artenliste zu entnehmen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

## 10.3. Pflanzgebote im Bereich der privaten Grundstücksflächen

### Straßenbegleitende Bäume

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Verschiebung der Standorte um bis zu 5 m ist zulässig.

### Pflanzpflicht Einzelbaum pro Baugrundstück

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 250 qm der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, ein Laub-/Obstbaum als Hochstamm, Stammumfang mind. 14 - 16 cm zu pflanzen. Bestehende Bäume und die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzstandorte werden angerechnet.

### Ortsrandeingrünung

Auf den mit „Pfg 1“ festgesetzten Flächen ist eine freiwachsende, geschlossene Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Geeignete Gehölzarten sind der nachfolgenden Artenliste zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt mind. 1 Strauch je 2,5 qm festgesetzter Pflanzfläche. Zusätzlich ist pro 70 qm Pflanzfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Stammbusch, Stammumfang mind. 14 - 16 cm anzupflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

Artenliste	
Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sträucher	
Cornus sanguinea *	Roter Hartriegel
Corylus avallana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa *	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
* giftige Früchte	

### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer 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 mindestens 0,4 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

## 10.4. Pflanzbindungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen

### Allgemeines

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes gemäß DIN 18920 „Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu sichern.

### Erhalt von Bestandsbäumen

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

Im Traufbereich der Bäume plus 1,50 m sind Aufschüttungen, Abgrabungen und zusätzliche Versiegelungen unzulässig.

Bereits vor der Baufeldfreimachung und während der Bauarbeiten sind die Bäume gem. der DIN 18920, sowohl im Stamm- als auch im Wurzelbereich, vor Beschädigungen zu schützen.

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

Die im Umweltbericht in Tabelle 8 aufgeführten Maßnahmen auf im städtischen Eigentum befindlichen, externen Flächen werden als Ausgleich für den planungsbedingten Eingriff des Bebauungsplans „Obere Lehen“ festgelegt, die den Bauflächen und den Erschließungsflächen innerhalb des Bebauungsplans gleichmäßig zugeordnet sind. Der Eingriffsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Die Kosten werden gemäß des jeweiligen Flächenanteils an der gesamten Eingriffsfläche folgendermaßen verteilt: Der Anteil der Erschließungsflächen an der gesamten Eingriffsfläche beträgt 20 %, der Anteil der Bauflächen 80 %. Detaillierte Beschreibungen und Hinweise zur Entwicklung und Pflege sind dem Anhang 1 des Umweltberichts zu entnehmen.

## B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

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

#### 1.1. Dachformen

Zulässig sind je nach Festsetzung im zeichnerischen Teil folgende Dachformen:

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40°
- Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10°
- ausnahmsweise Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 30°, bei einer Ausrichtung nach Süden und wenn dies zur Nutzung einer Solar- oder Photovoltaikanlage notwendig ist
- Flachdächer

Bei Doppelhäusern sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° zulässig. Abweichende Dachformen und Dachneigungen sind nur zulässig, wenn per gegenseitiger Baulast gesichert ist, dass beide Doppelhaushälften mit der gleichen Dachform und Dachneigung errichtet werden.

Bei Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet Flachdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

#### 1.2. Dacheinschnitte und Dachaufbauten

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 0,50 m und zur seitlichen Gebäudeaußenwand von 1,00 m, jeweils gemessen senkrecht zur Außenkante, einhalten. Der Abstand des obersten Punktes der Dachgaube zum First muss mindestens 0,80 m betragen. Es ist nur eine Gaubenreihe pro Gebäudeseite zulässig.

Die maximale Einzellänge von Dachgauben beträgt 2,00 m. Die Gesamtlänge von Dachgauben darf 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten

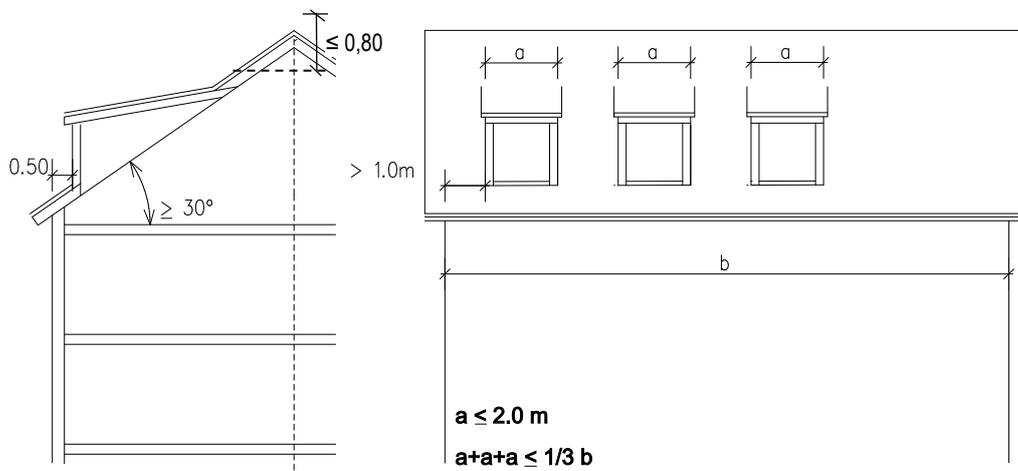


Abb. 1 Anordnung und Abmessung von Dachaufbauten

### 1.3. Dachdeckung

Neben Gründächern werden nur Dachdeckungsmaterialien in Rot-, Braun- und Grautönen zugelassen.

### 1.4. 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)

Werbeanlagen sind nur am Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses und bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Lichtwerbung ist untersagt.

## 3. Grundstückszufahrten

(§ 74 (1) LBO und Stellplatzsatzung)

Je Grundstück ist vom öffentlichen Straßenraum aus zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen nur eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrt soll nicht breiter als 6 m sein, es sei denn, verkehrliche Gründe erfordern aus Sicht der Stadt ausnahmsweise eine breitere Zufahrt. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt mit dem Zugang zum Grundstück zusammengefasst wird.

Sollen Zufahrt und Zugang getrennt voneinander angelegt werden, so ist zwischen diesen ein Grünstreifen mit mindestens 80 cm Pflanzbreite anzulegen, sofern die Summe der Breiten von Zufahrt und Zugang insgesamt 6 m überschreitet.

Wenn die Herstellung der notwendigen Stellplätze mit nur einer Zufahrt aufgrund von grundstücksbezogenen Besonderheiten eine unzumutbare Härte bedeuten würde, können im Einzelfall auch mehrere Zufahrten zugelassen werden. Die weiteren Zufahrten sollen nicht breiter als 4 m sein.

## 4. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) LBO)

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.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

## 5. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

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.

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

## 6. Stellplätze (§ 74 (1) 3 LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen. Für Wohneinheiten mit weniger als 70qm Wohnfläche muss mindestens 1 Stellplatz hergestellt 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 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/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.

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. 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.

## 5. 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.

## 6. 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.

Fassadenbegrünungen werden ausdrücklich befürwortet.

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.

## 7. 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)

## 8. Normen

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug auf DIN-Normen genommen. Diese können im Rahmen der allgemeinen Dienststunden beim Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung, Abt. Städtebauliche Planung, Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6, Technisches Rathaus eingesehen werden.

## 9. Kampfmittel

Zur Ermittlung notwendiger Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen wurde für das Plangebiet eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

Pforzheim, den 25. November 2021

61 SH