

**STADT  
PFORZHEIM**

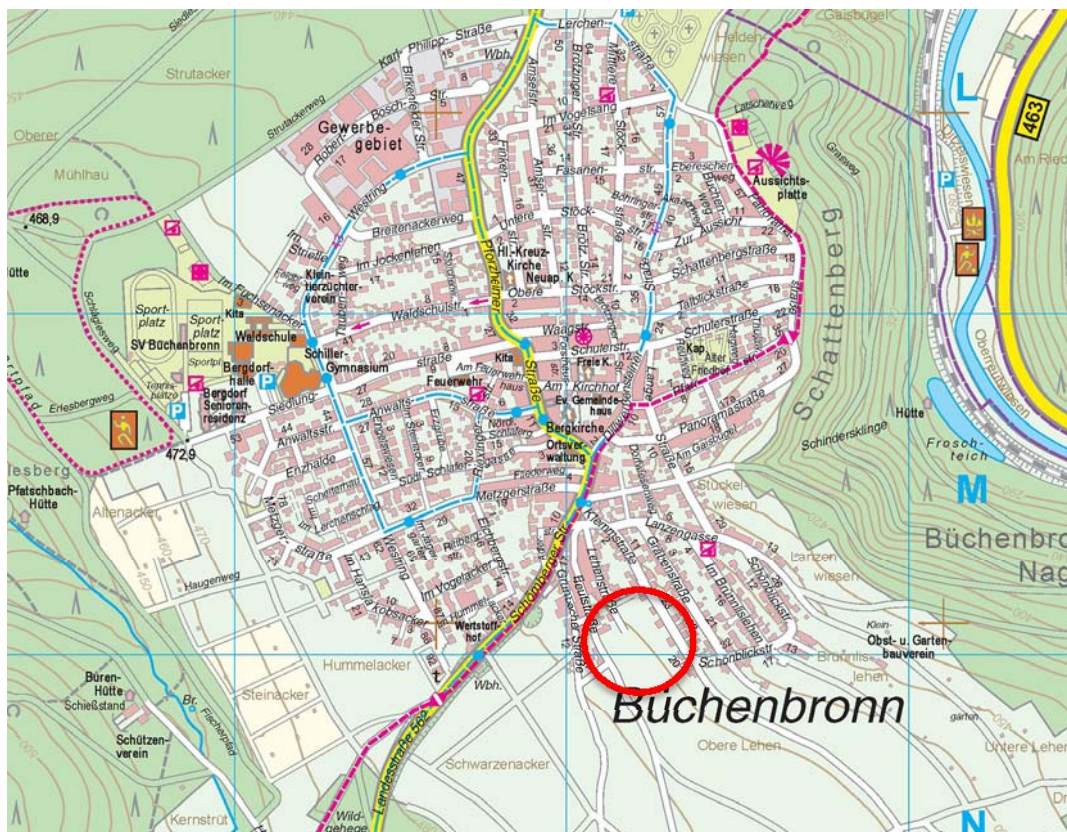
Amt für Stadtplanung,  
Liegenschaften und  
Vermessung

## Bebauungsplan

### „Obere Lehen“ Büchenbronn

#### - Textliche Festsetzungen -

(Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung)



**GERHARDT.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

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

## Textliche Festsetzungen

### Inhalt:

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>- 3 -</b>
1. Art der baulichen Nutzung	- 3 -
2. Maß der Nutzung	- 3 -
3. Bauweise	- 3 -
4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	- 4 -
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	- 4 -
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 4 -
7. Pflanzbindungen und Pflanzgebote	- 4 -
7.1. Pflanzgebote im öffentlichen Raum	- 4 -
7.2. Pflanzgebote und Pflanzbindungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen	- 4 -
7.2.1 Erhalt von Bestandsbäumen	- 4 -
7.2.2 Straßenbäume	- 4 -
7.2.3 Ortsrandeingrünung	- 5 -
7.2.4 Begrünung der privaten Grundstücksflächen	- 5 -
7.2.5 Begrünung der privaten Grundstücksflächen	- 5 -
7.3. Sonstige Regelungen	- 5 -
8. Öffentliche Grünflächen	- 5 -
9. Aufschüttungen und Abgrabungen	- 5 -
<b>B. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>- 6 -</b>
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	- 6 -
1.1. Dachformen	- 6 -
1.2. Dacheinschnitte und Dachaufbauten	- 6 -
1.3. Dacheindeckung und Fassadengestaltung	- 7 -
2. Werbeanlagen	- 7 -
4. Gestaltung der unbebauten Flächen	- 7 -
5. Einfriedungen	- 8 -
<b>C. Hinweise</b>	<b>- 8 -</b>
1. Aufteilung der Verkehrsflächen	- 8 -
2. Bodenfunde	- 8 -
3. Bodenschutz/Erdaushub	- 8 -
4. Wasserschutz	- 8 -
5. Energie	- 9 -
6. Begrünung	- 9 -
7. Pflanzenliste	- 9 -
8. Kampfmittel	- 9 -
9. Artenschutz	- 9 -
10. Doppelhäuser	- 9 -

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 4 (3) 3, 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der Nutzung

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

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in m über NHN angegeben.

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 Flachdächer und ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Ausnahmsweise können Abweichungen von der Traufhöhe zugelassen werden,

- für Gebäude mit Flachdächern, wenn die Außenwand des obersten Geschosses auf mindestens zwei gegenüberliegenden, firstparallelen Gebäudeseiten mindestens 2,00 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktritt.  
In diesem Fall ist für die unteren Geschosse eine Attikahöhe von maximal 6,50 m zulässig.

- bei Gebäuderücksprüngen von mindestens 2,00 m, jedoch nur auf max. 30% der Gebäudelänge an dieser Gebäudeseite.

Für Doppelhaushälften wird eine Traufhöhe von 6,5m vorgegeben. Abweichungen von der Traufhöhe sind nur zulässig, wenn per gegenseitiger Baulast gesichert ist, dass beide Doppelhaushälften mit gleicher Traufhöhe errichtet werden.

3. Bauweise

(§ 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.

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder grenzständig entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig.

Auf der straßenzugewandten Seite dürfen sie eine Grundfläche von maximal 3 m<sup>2</sup> und insgesamt eine Fläche von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Im Bereich des Flurstücks 1758 sind keine Nebenanlagen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zulässig. Garagen müssen mindestens 5 m von der Straße entfernt stehen.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Garagen und der Vorgartenzone, also dem Bereich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze, zulässig.

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

Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

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

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.

*(Ergänzung im weiteren Verfahren)*

7. Pflanzbindungen und Pflanzgebote  
(§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

7.1. *Pflanzgebote im öffentlichen Raum*

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

7.2. *Pflanzgebote und Pflanzbindungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen*

7.2.1 *Erhalt von Bestandsbäumen*

Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bestandsbäume wird der Erhalt wie folgt festgesetzt: Im Traufbereich der Bäume plus 1,50 m sind Aufschüttungen, Abgrabungen und zusätzliche Versiegelungen unzulässig. Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode ein gleichartiger Laubbaum zu pflanzen.

7.2.2 *Straßenbäume*

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

### 7.2.3 Ortsrandeingrünung

Auf den mit „Pfg 1“ festgesetzten Flächen sind pro 2,5 m<sup>2</sup> ein Strauch und pro 70 m<sup>2</sup> ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind heimische Gehölze zu verwenden.

### 7.2.4 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 275 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ein Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende Bäume und die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzstandorte werden angerechnet.

### 7.2.5 Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mindestens 8 cm Substrat zu bedecken und zu begrünen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

### 7.3. Sonstige Regelungen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

## 8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen im südlichen Anschluss an die Beutstraße ist das Anlegen eines befestigten öffentlichen Fuß- und Radwegs zulässig. Unzulässig ist die Herstellung von Zuwegen zu den angrenzenden privaten Grundstücken.

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

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

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

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

1.1. *Dachformen*

Zulässig sind folgende Dachformen:

- Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35°
- Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis maximal 20°.
- Flachdächer

Bei Satteldächern und Walmdächern ist die Dachneigung beidseitig gleich zu wählen.

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.

1.2. *Dacheinschnitte und Dachaufbauten*

Dacheinschnitte und Zwerchgiebel/Zwerchhäuser sind unzulässig.

Gauben sind bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 30° unzulässig (s. Abb. 1).

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 (s. Abb. 1). 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 (s. Abb. 2).

Die Gesamtlänge von Dachgauben darf 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten

(s. Abb. 1).

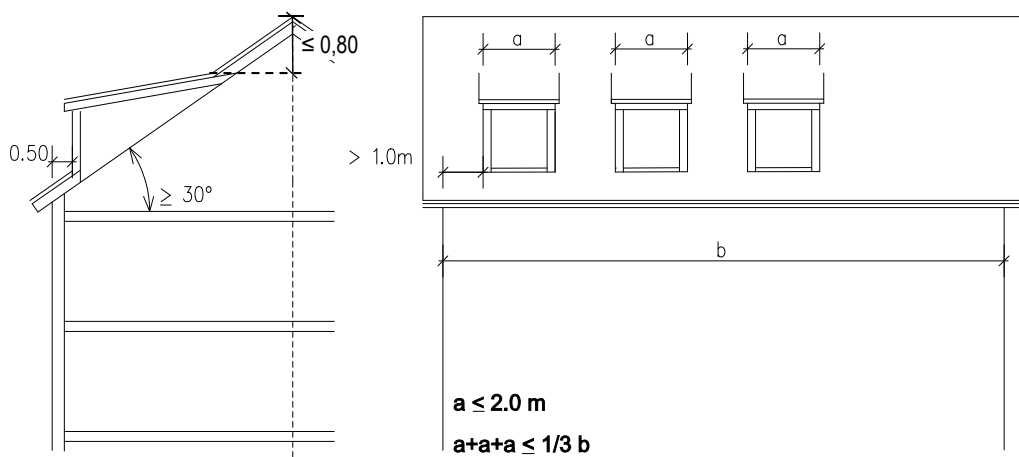


Abb. 1 Anordnung und Abmessung von Dachaufbauten

### 1.3. *Dacheindeckung und Fassadengestaltung*

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

Dachgauben sind in der gleichen Dachdeckung auszuführen wie das Hauptdach.

Reflektierende Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig. Verglasungen sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und Photovoltaikanlagen werden durch diese Festsetzung nicht berührt.

Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Materialien Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

## 2. Werbeanlagen (§ 74 (1) LBO)

Werbeanlagen sind nur am Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses und bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Lichtwerbung ist untersagt.

## 3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (1) LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit Wohnflächen kleiner als 70 m<sup>2</sup> ist jeweils nur 1 Stellplatz nachzuweisen.

Die Zufahrts- bzw. Aufstellfläche vor Garagen und Carports kann als zusätzlicher Stellplatz ausgebildet werden und wird dann auf die Anzahl der festgesetzten Stellplätze angerechnet.

## 4. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 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.

Abgrabungen und Aufschüttungen (z.B. zur Belichtung oder Erschließung von Untergeschossen), die nicht zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Angleichung des Geländes auf Straßenniveau erforderlich sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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.

Mindestens 50% der Vorgartenzone ist als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Nicht in die Gebäude integrierte Müllsammelplätze und Fahrradüberdachungen sind einzuhausen oder durch eine dichte Hecken- oder Rankbepflanzung einzugrünen.

5. Einfriedungen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

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

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

4. 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.

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

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. Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde 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. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.

9. Artenschutz

Nach § 39 Satz 1 Absatz 5 Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz dürfen Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze grundsätzlich nur im Winterhalbjahr, d. h. vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden (sogenanntes zeitliches Fäll- und Rodeverbot).

10. Doppelhäuser

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 5 (1) LBO nur an die Grenze angebaut werden darf – d.h. dass nur eine Doppelhaushälfte errichtet werden kann -, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls an die Grenze gebaut wird.

Pforzheim, 04.04.2017