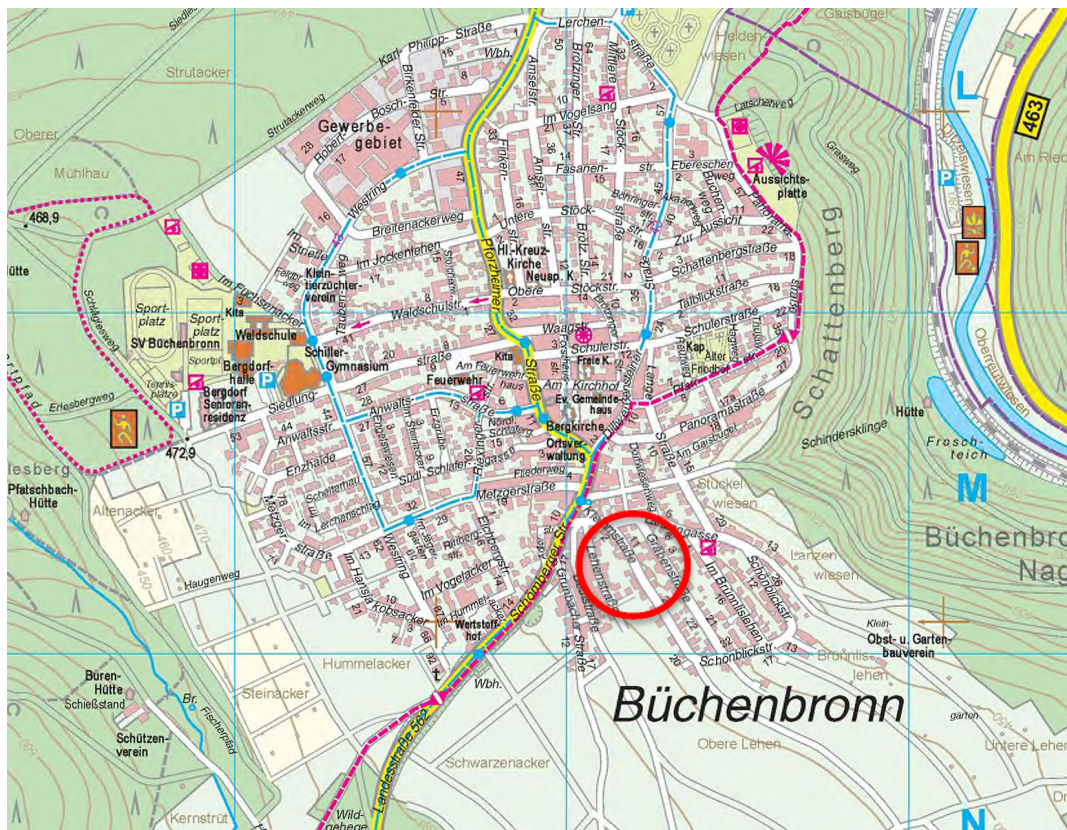


## Bebauungsplan

### „Obere Lehen“ Büchenbronn

#### - Textliche Festsetzungen -

(Stand: 28 Mai 2020)



**SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@planer-ka.de

[www.planer-ka.de](http://www.planer-ka.de)

**Inhalt:**

|   |               |
|---|---------------|
| <b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>  | <b>- 3 -</b>  |
| 1. Art der baulichen Nutzung  | - 3 -         |
| 2. Flächen für den Gemeinbedarf   | - 3 -         |
| 3. Maß der Nutzung  | - 3 -         |
| 4. Bauweise und überbaubare Flächen   | - 3 -         |
| 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   | - 5 -         |
| 10. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen   | - 6 -         |
| 10.1. Allgemeines   | - 6 -         |
| 10.2. Pflanzgebote im öffentlichen Raum   | - 6 -         |
| 10.3. Pflanzgebote im Bereich der privaten Grundstücksflächen   | - 6 -         |
| 10.4. Pflanzbindungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen  | - 7 -         |
| 11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen   | - 7 -         |
| <b>B. Örtliche Bauvorschriften</b>  | <b>- 8 -</b>  |
| 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  | - 8 -         |
| 1.1. Dachformen   | - 8 -         |
| 1.2. Dacheinschnitte und Dachaufbauten  | - 8 -         |
| 1.3. Fassaden   | - 8 -         |
| 2. Werbeanlagen   | - 8 -         |
| 4. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke   | - 9 -         |
| 5. Einfriedungen  | - 9 -         |
| 6. Stellplätze  | - 9 -         |
| <b>C. Hinweise</b>  | <b>- 10 -</b> |
| 1. Aufteilung der Verkehrsflächen   | - 10 -        |
| 2. Bodenfunde   | - 10 -        |
| 3. Bodenschutz/Erdaushub  | - 10 -        |
| 4. Geotechnik   | - 10 -        |
| 5. Wasserschutz   | - 10 -        |
| 6. Energie  | - 10 -        |
| 7. Begrünung  | - 10 -        |
| 8. Pflanzenliste  | - 11 -        |
| 9. Einfriedungen  | - 11 -        |
| 10. Normen  | - 11 -        |
| 11. Kampfmittel   | - 11 -        |

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)

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 höchstgelegenen 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 20m<sup>2</sup> 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 Rückhaltemaßnahmen (Mulde, Zisterne, Rigo- len 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 Bau- gebietes folgende Maßnahmen zu beachten:

Zeitliche Beschränkung für Abriss- und Rodungsarbeiten

Fällungen/Rodungen von Bäumen und Sträuchern sowie Abriss- und Räumarbeiten von Gartenhüt- ten und Gebäuden sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vogel- brut- 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) durch- zuführen:

- **AS 1:** Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von insgesamt 16 Fledermauskä- sten, 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 2:** Kronenpflege zur Erhaltung alter Obstbaumbestände bei insg. 11 auf den Flurstücken Nr. 1490, 1647, 1776, 2668, 2678 Gemarkung Büchenbronn.
- **AS 4:** Insg. 12 Obstbaumpflanzungen auf den Flurstücken Nr. 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, 540, 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, 2626, 2668 Gemarkung Büchenbronn.

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 in einem außen Reflexionsgrad größer 15 % an Gebäudefronten unzulässig.

#### 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

Es dürfen ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel verwendet werden.

## **9.2. Sonstige Maßnahmen**

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.

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 m<sup>2</sup> 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**

Je Planstraße ist die im Plan durch Eintrag festgesetzte Anzahl von hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang 18 - 20 cm, zu pflanzen.

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> festgesetzter Pflanzfläche. Zusätzlich ist pro 70 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Stammbusch, Stammumfang mind. 14 - 16 cm anzupflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

| <b>Artenliste</b>                          |                         |
|--|-------------------------|
| <b>Bäume</b>                               |                         |
| Acer platanoides                           | Spitzahorn              |
| Carpinus betulus                           | Hainbuche               |
| Fraxinus excelsior !                       | Gemeine Esche !         |
| Prunus avium                               | Vogelkirsche            |
| Quercus petraea                            | Traubeneiche            |
| Quercus robur                              | Stieleiche              |
| ! Achtung: anfällig für Eschentriebsterben |                         |
| <b>Sträucher</b>                           |                         |
| Acer campestre                             | Feldahorn               |
| Cornus sanguinea *                         | Roter Hartriegel        |
| Corylus avellana                           | Haselnuss               |
| Crataegus monogyna                         | Eingrifflicher Weißdorn |
| Ligustrum vulgare *                        | Gemeiner Liguster       |
| Prunus spinosa                             | Schlehe                 |
| Rosa canina                                | Hundsrose               |
| Sambucus nigra                             | Schwarzer Holunder      |
| Sambucus racemosa *                        | Roter Holunder          |
| Viburnum opulus                            | Gewöhnlicher Schneeball |
| * giftige Früchte                          |                         |

#### 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 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.

#### **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.

Die Kosten werden gemäß des jeweiligen Flächenanteils an der gesamten Eingriffsfläche folgendermaßen verteilt: Der Anteil der Erschließungsflächen an der gesamten Eingriffsfläche beträgt 19 %, der Anteil der Bauflächen 81 %. Detaillierte Beschreibungen und Hinweise zur Entwicklung und Pflege sind dem Anhang 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°.
- 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 Zwerggiebel/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

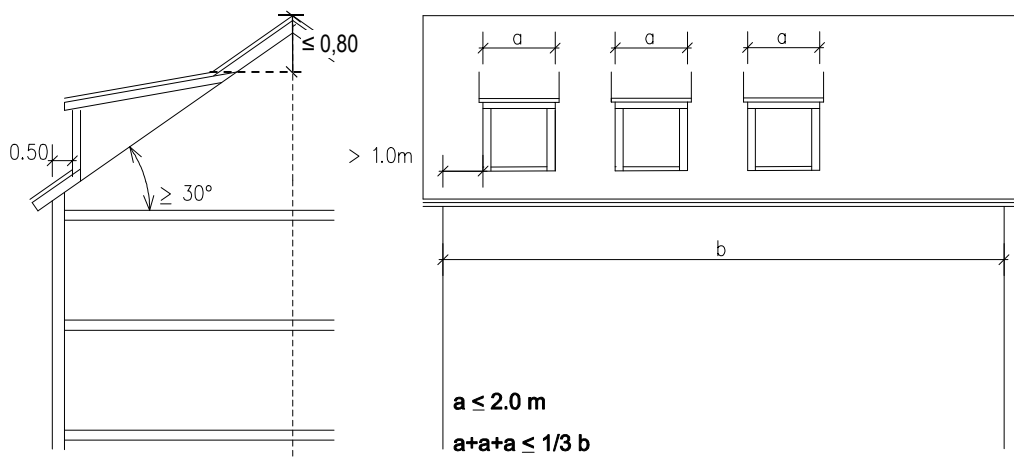


Abb. 1 Anordnung und Abmessung von Dachaufbauten

#### 1.3. 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 m<sup>2</sup> zulässig.



Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Lichtwerbung ist untersagt.

**3. Grundstückzufahrten**  
(§ 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. **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation.

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

### 5. **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.

### 6. **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.

### 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. Einfriedungen**

Die Höhe von straßenseitigen Einfriedungen, Einfahrten und Stellplätzen sollte so gewählt werden, dass die Sicht von ausfahrende Fahrzeugen auf z.B. spielende Kinder nicht eingeschränkt wird.

#### **10. 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.

#### **11. 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.