

STADT
PFORZHEIM

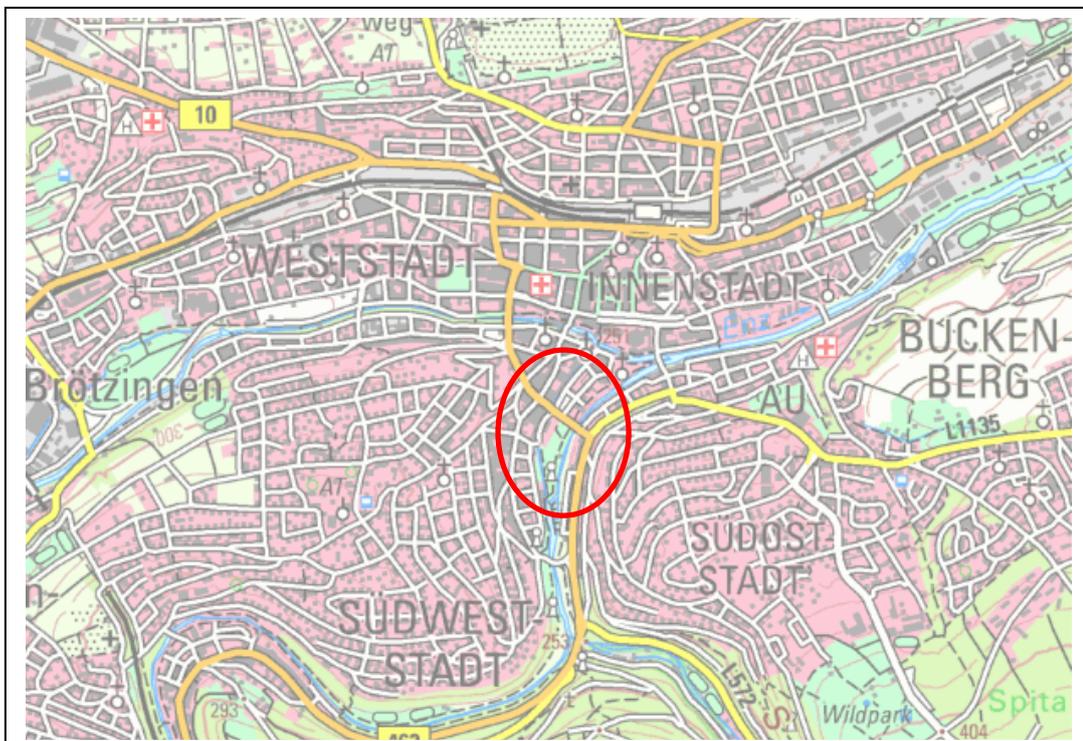
Planungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Kallhardtstraße“

- Textliche Festsetzungen - (Vorentwurf)

Fassung 18.05.2021



ÜBERLINGEN • STUTTGART • MÜNCHEN • BERLIN

PLANSTATT SENNER

Auftraggeber:

Stadtbau GmbH Pforzheim
Schlossberg 20
75175 Pforzheim
Telefon: 07231/13998-0
info@stadtbau-pforzheim.de

Baugenossenschaft Arlinger eG
Hohenlohstraße 6
75179 Pforzheim
Telefon: 0723194620
info@arlinger.de

Auftragnehmer:

Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL
Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:

Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projekt Nr. 2765A

Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A.	Satzung	- 5 -
B.	Verfahrensvermerke	- 6 -
C.	Rechtsgrundlagen	- 7 -
1.	Baugesetzbuch (BauGB)	- 7 -
2.	Baunutzungsverordnung (BauNVO)	- 7 -
3.	Planzeichenverordnung (PlanZV)	- 7 -
4.	Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)	- 7 -
5.	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW)	- 7 -
6.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	- 7 -
7.	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)	- 7 -
8.	Wasserhaushaltsgesetz	- 7 -
9.	Wassergesetz für Baden-Württemberg	- 7 -
D.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 8 -
1.	Art der baulichen Nutzung	- 8 -
1.1.	Urbanes Gebiet	- 8 -
2.	Maß der Nutzung	- 8 -
3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	- 9 -
4.	Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen	- 9 -
5.	Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	- 9 -
6.	Sichtfelder	- 10 -
7.	Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	- 10 -
8.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	- 10 -
9.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 10 -
9.1.	Baumschutz	- 10 -
9.2.	Wasserdurchlässige Beläge	- 10 -
9.3.	Regenwasser, Dacheindeckung	- 11 -
9.4.	Beleuchtungsanlagen	- 11 -
9.5.	Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag	- 11 -
9.6.	Kleintierdurchlässige Einfriedungen	- 11 -
9.7.	Ökologische Baubegleitung	- 12 -
10.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	- 12 -
11.	Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 12 -
11.1.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	- 12 -
11.2.	Begrünung von Dachflächen	- 13 -
11.3.	Begrünung von Tiefgaragen	- 13 -
11.4.	Fassadenbegrünung	- 13 -

Fassaden sind zu mind. 30 % mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche mit Bodenanschluss von mindestens 1,0 m ² herzustellen. Abweichend hiervon kann auf einen Bodenanschluss verzichtet werden, wenn artspezifisch ein ausreichend durchwurzelbarer Raum zur Verfügung gestellt wird	- 13 -
11.5. Verkehrsgrün	- 13 -
11.6. Sonstige Pflanzbindungen	- 14 -
E. Örtliche Bauvorschriften	- 15 -
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	- 15 -
1.1. Dachgestaltung	- 15 -
1.2. Fassaden	- 15 -
2. Werbeanlagen	- 15 -
3. Außengestaltung	- 16 -
3.1. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	- 16 -
3.2. Einfriedungen	- 16 -
3.3. Abfallbehälter	- 16 -
4. Stellplatzverpflichtung	- 16 -
5. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke	- 16 -
F. Nachrichtliche Übernahme	- 17 -
1. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	- 17 -
G. Hinweise	- 17 -
1. Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (und außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen)	- 17 -
2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	- 17 -
2.1. Vogelnisthilfen	- 17 -
2.2. Fledermauskästen	- 17 -
3. Monitoring zu Flora und Fauna	- 18 -
4. Einsatz von Baumaschinen des aktuellen Stands der Technik	- 18 -
5. Aufteilung der Verkehrsflächen	- 18 -
6. Bodenfunde	- 18 -
7. Bodenschutz/Erdaushub	- 18 -
8. Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen	- 19 -
9. Fachgerechte Abfallentsorgung (AbfR 4.2.8, BBodSchV)	- 19 -
10. Wasserschutz	- 19 -
11. Umgang mit dem Grundwasser	- 20 -
12. Energie	- 20 -
13. Begrünung	- 20 -
14. Kampfmittel	- 20 -
15. Normen	- 20 -

A. **Satzung**

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Kallhardtstraße“

Nach § 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) hat der Stadtrat der Stadt Pforzheim den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Planzeichnung vom
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom
3. Örtlichen Bauvorschriften vom ...

Beigefügt sind:

1. Begründung vom
2. Umweltreport vom ...
3.

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 523 Teilgebiet Sedan-Rennfeld Ausschnitt „Stadtgartenerweiterung an der Kallhardtstraße“ wird in diesem Bereich außer Kraft gesetzt.

Pforzheim, den

B. Verfahrensvermerke

- | | | |
|----|--|------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 (1) BauGB / Veröffentlichung | 17.06.2020 |
| 2. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB | 25.05.-
11.06.2021 |
| 3. | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen, der örtlichen Bauvorschriften und des Auslegungsbeschlusses durch den Gemeinderat | |
| 4. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB | ___.__.-
___.__.--- |
| 5. | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | ___.__.--- |
| 6. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | ___.__.-
___.__.--- |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung | ___.__.--- |
| | | ___.__.--- |

C. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

4. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

7. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

8. Wasserhaushaltsgesetz

Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

9. Wassergesetz für Baden-Württemberg

Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt:

D. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Kallhart Areal“ ist die Planzeichnung vom xx.xx.xxxx maßgeblich

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO

In Anwendung von § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Vorhabensbezogenen Bebauungsplans nur solche Bauvorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1. *Urbanes Gebiet*

(§ 6aBauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Unzulässig gem. § 1 (6) BauNVO die Ausnahmen gemäß § 6a (3) BauNVO

2. 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 Gebäudehöhen (GH) festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhen sind als Höchstgrenze festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (FFH) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt in Meter über Normalnull (m ü.NN.). Die festgesetzte FFH darf maximal um +/- 0,30 m über- oder unterschritten werden.

Der obere Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die oberste Außenwandbegrenzung (Abschluss der Attika) (§ 18 (1) BauNVO). Dieser wird gemessen von der FFH.

Die zulässige Gebäudehöhe darf mit betriebsbedingten, technischen Aufbauten wie Schornsteine, Aufzugsschächte und Antennen, um maximal 1,50 m auf 20% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Es wird eine abweichende Bauweise (a) nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge, darf eine Länge von 50 m überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

Die im Vorhaben und Erschließungsplan vorhandenen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „TG“ zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien sind im gesamten Plangebiet zulässig.

5. Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt als

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Stellplätze
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Brücke

6. Sichtfelder

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Wird ggfls. ergänzt

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 BauGB)

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist innerhalb des Geltungsbereiches zu versickern oder aufzufangen beispielsweise auf Gründächern, Tiefgaragenüberdeckungen, Baumrigolen. Unter Prüfung der Belastung ist dieses Niederschlagswassers gedrosselt in den Metzelgraben abzuleiten.

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§9 (1) 16 BauGB)

Der Metzelgraben wird gemäß Planzeichnung als Wasserfläche im Bestand festgesetzt.

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

9.1. *Baumschutz*

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

9.2. *Wasserdurchlässige Beläge*

Wege, Zugänge, Plätze, Fahrradstellplätze und Kfz-Stellplätze 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. Wasserdurchlässige Beläge können beispielsweise wassergebundene Wegedecken oder Rasengittersteine sein.

9.3. *Regenwasser, Dacheindeckung*

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus beispielsweise Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

9.4. *Beleuchtungsanlagen*

Es sind insektenschonende LED-Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel), die eine maximale Farbtemperatur von 3000 Kelvin aufweisen, zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten zu konzentrieren, die Leuchten sind hierbei geschlossen auszugestalten, um möglichst wenig Streulicht zu erzeugen. Der auszuleuchtende Bereich ist möglichst zielgerichtet und aus geringer Höhe anzustrahlen. Die Oberflächentemperatur der Leuchtkörper darf 60 °C nicht überschreiten. Die Lampen sollen staubdicht ausgeführt sein.

9.5. *Bauliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag*

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen und durchsichtigen Fassadenelementen sind ungegliederte, großflächige Glasflächen ab 4 m² an den Gebäudeaußenkanten vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von max. 15 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien, oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Große Glasflächen ohne Untergliederung, die z.B. über mehr als ein Geschoss gehen, Übereckverglasungen und transparente Absturzsicherungen sind mit hochwirksamen Vogelschutzmaßnahmen zu versehen.

eingerrückten Fenster der Loggias und Laubengänge sind von den Festsetzungen ausgenommen

Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu berücksichtigen.

9.6. *Kleintierdurchlässige Einfriedungen*

Einfriedungen sind durchlässig für Kleintiere anzulegen. Beispiele sind:

- unten offene Einfriedungen mit 10 cm Abstand zum Boden
- natürliche Hecken
- Kleintierdurchlässe von 20 x 10 cm mindestens im Abstand von 12 Metern in Einfriedungen.

Für den Kita-Bereich sind die Einfriedungen mit einem verringerten Abstand zum Niveau des Außenspielbereichs der Kita zu errichten. Dabei ist ein Bodenabstand von 5 – 8 cm einzuhalten.

9.7. *Ökologische Baubegleitung*

Vor Beseitigung von Vegetationsstrukturen sind die betroffenen Objekte im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung hinsichtlich möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte zu überprüfen. Ebenfalls durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen ist der schonende Umgang mit den Bestandsbäumen sowie die Einhaltung der geltenden Baumschutzvorschriften. Im Zuge der Fällungen sind alle Baumhöhlen oder Spalten auf einen möglichen Besatz von Fledermäusen oder anderen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen zu prüfen. Bei einem positiven Befund sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu treffen. Das Ergebnis der Prüfungen ist in geeigneter Form zu dokumentieren. Die ökologische Baubegleitung kann zusätzlich auf sonstige Konfliktpotenziale hinweisen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung sind Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

11. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

11.1. *Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*

Pflanzgebote für Bäume mit festem Standort

Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung sind entlang der Kallhardtstraße mindestens 15 Hochstämme und nördlich des Gebäudes Bauteil A 3 Bäume zu pflanzen. Die dargestellten Pflanzstandorte können parallel zur Straße bzw. parallel zum Metzelgraben um max. 3 m verschoben werden. Die Mindestgröße der Baumscheiben bzw. Pflanzinseln beträgt 6 m², das durchwurzelbare Volumen beträgt mindestens 12 m³. Eine Pflanzliste wird im weiteren Verfahren ergänzt

Pflanzgebote für Bäume ohne festen Standort

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen. Eine Pflanzliste wird im weiteren Verfahren ergänzt

Pflanzgebote für Sträucher und Hecken mit festem Standort

Entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung sind Hecken aus unterschiedlichen Arten mit vereinzelt Dornensträuchern zu pflanzen (bei Bedarf inkl. eines

innenliegenden Zauns). Je Hecke ist eine Gruppe aus drei Dornensträuchern zu pflanzen.

11.2. Begrünung von Dachflächen

Flachdächer und Dächer bis 20° Neigung sind vollständig und dauerhaft zu begrünen. Der Dachbegrünungsanteil darf durch Aufbauten, Dachterrassen, Attika usw. auf max. 80 % reduziert werden. Die Substratschicht muss mindestens eine mittlere Dicke von 8 cm aufweisen und kann variabel gestaltet werden. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist zulässig. Die Vegetationsform hat mindestens einer extensiven Begrünung aus vornehmlich heimischen Arten zu entsprechen.

Die Begrünung muss jährlich kontrolliert werden, dabei müssen unerwünschte Gehölze und Kräuter entfernt werden.

Zusätzlich muss ein Retentionsraum vorgesehen werden. Der Dachaufbau ist so auszubilden, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrüneten Daches von 0,6 erreicht wird.

11.3. Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz oder Weg gestaltet werden, intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 0,60 m und im Bereich von Bäumen von mindestens 0,80 m vorzusehen. 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 9 m³ großer Wurzelraum, mit einer offenen Baumscheibe (Größe 4-6 m²) und ausreichender Substratstärke (mind. 80 cm Schichtdicke) zur Verfügung zu stellen.

Eine Pflanzliste wird im weiteren Verfahren ergänzt

11.4. Fassadenbegrünung

Fassaden sind zu mind. 30 % mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche mit Bodenanschluss von mindestens 1,0 m² herzustellen. Abweichend hiervon kann auf einen Bodenanschluss verzichtet werden, wenn artspezifisch ein ausreichend durchwurzelbarer Raum zur Verfügung gestellt wird

11.5. Verkehrsgrün

Offene Baumquartiere sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern zu gestalten.

11.6. Sonstige Pflanzbindungen

Für alle Pflanzungen gilt:

- alle Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.
- Die mit den Pflanzungen verbundenen Einschränkungen (z.B. Laub) sind zu dulden.
- Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
- Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten.

E. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kallhardtstraße“ ist die Planzeichnung vom _____.____ maßgeblich.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

1.1. *Dachgestaltung*

Zulässig sind Hauptgebäude mit Flachdach. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung von 0° bis zu 5°.

Für Nebengebäude sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

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.

Die Regelungen zur Fassadenbegrünung sind zu beachten – Sieh Teil D Ziffer 10.4

1.3. *Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien*

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien zulässig. Die Anlagen müssen aufgeständert werden. Die maximale Höhe der Aufständigung darf 0,8 m ab der Dachhaut nicht überschreiten.

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung in zulässig.

Sie dürfen ausschließlich am Gebäude auf Höhe des Erdgeschosses und im Brüstungsbereich zwischen Erdgeschoss und erstem Obergeschoss angebracht werden.

Werbeanlagen dürfen maximal eine Ansichtsfläche von 0,75 m² aufweisen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3. Außengestaltung

(§ 74 (1) 3 LBO)

3.1. *Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke*

Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2. *Einfriedungen*

Einfriedungen sind nur auf den Flächen der geplanten Kita und den Flächen des Gemeinschaftsgartens, sowie zur Absturzsicherung entlang des Metzelergrabens zulässig.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

Einfriedungen müssen entlang der Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m und entlang von Fußwegen einen Abstand von 0,25 m einhalten.

Die Regelungen zur Kleintierdurchlässigkeit sind zu beachten – Siehe Teil A Ziffer 8.5

3.3. *Abfallbehälter*

Mülltonnenstandplätze sind mit einem festen Sichtschutz zu errichten.

4. Stellplatzverpflichtung

(§ 74 (2) LBO)

Festsetzung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5. Erhalt der Höhenlage der Grundstücke

(§ 74 (3) 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.

F. Nachrichtliche Übernahme

1. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Der Pforzheimer Metzelergraben, welcher als Sachgesamtheit gem. §12 DSchG geschützt ist, ist im Planteil des Bebauungsplans als Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich dargestellt (§9 Abs. 6 BauGB).

G. Hinweise

1. Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln (und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen)

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind die Abbrucharbeiten bzw. die Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und dem Vorhandensein von weiteren Arten (z.B. Fledermäusen) im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen (Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden. Das Ergebnis der Überprüfung ist zu dokumentieren und der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen).

2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Nachfolgend werden CEF-Maßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zum zeitlich vorgezogenen Ausgleich für den Artenschutz formuliert.

2.1. *Vogelnisthilfen*

Als Ersatz für die 14 zu fällenden potenziellen Habitatbäume entlang des Metzelergrabens sind vier Nisthilfen für Höhlenbrüter und drei Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter in räumlich-funktionalem Umfeld anzubringen. Weitere Ausführungen finden sich im Umweltreport in der Anlage

2.2. *Fledermauskästen*

Als Ersatz für die 14 zu fällenden potenziellen Habitatbäume entlang des Metzelergrabens sind zwölf Spaltenquartiere und zwei Bündel an Spaltenquartieren für Fledermäuse in räumlich-funktionalem Umfeld anzubringen. Weitere Ausführungen finden sich im Umweltreport in der Anlage

3. Monitoring zu Flora und Fauna

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen und ihre ökologische Funktionalität sind durch ein Monitoring zu überprüfen und zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Das Monitoring ist ein Jahr (Prüfung auf Umsetzung) sowie drei Jahre (Prüfung auf Annahme von Arten) nach Umsetzung des Bauvorhabens durchzuführen. Zusätzliche Informationen zum Monitoring können sich unter den jeweiligen Maßnahmen finden.

4. Einsatz von Baumaschinen des aktuellen Stands der Technik

Es sollen nur Maschinen verwendet werden, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen, um unnötige Belastungen bezüglich Lärmes, Abgasen, Verdichtung etc. zu vermeiden.

5. 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.

6. 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).

7. 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.

- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- Soweit möglich Wiederverwendung von überschüssigem Erdaushub innerhalb des Geltungsbereichs. Verwertung von Bodenmaterial unter Beachtung der DIN 19731.
- Der abgeschobene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb zwischenzulagern und bis zu seinem Einbau zu pflegen (vgl. DIN 18915).
- Der abgeschobene Oberboden ist vorwiegend für die Grünflächen und Gehölzpflanzungen innerhalb des Baugebietes zu verwenden.
- Flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen.
- Sicherstellung des sach- und fachgerechten Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während und nach der Bauphase
- Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

8. Fachgerechter Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wie Ölen, Benzin etc. muss darauf geachtet werden, dass ein Eintrag in Boden und Gewässer vermieden wird. Anfallender Bauschutt, -abfälle und Abbruchmaterial sind fachgemäß zu trennen und zu entsorgen oder zu verwerten. Falls während den Bodenarbeiten Altlasten gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Altlasten zu melden.

Baumaschinen und Geräte, die für die Arbeiten im Gewässer eingesetzt werden, sind vor Beginn der Arbeiten auf einem geeigneten Waschplatz von Treibstoff-, Öl- und Schmierstoffrückständen zu reinigen. Für die Arbeiten sind Baumaschinen einzusetzen, deren Hydrauliksystem mit einer biologisch abbaubaren Hydraulikflüssigkeit befüllt ist. Die Hydraulikflüssigkeit darf nicht wasserlöslich sein.

9. Fachgerechte Abfallentsorgung (AbfR 4.2.8, BBodSchV)

- Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial sind getrennt zu sammeln und einer Verwertung zuzuführen bzw. als Abfall zu entsorgen.
- Leere Behälter und sonstige Abfallreste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

10. 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.

11. Umgang mit dem Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim zuständigen Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – AwSV in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

12. 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.

13. 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.

14. Kampfmittel

Wird ergänzt

15. 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