

Bebauungsplan „Kurze Gewann“

Textliche Festsetzungen



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1. <i>Art der baulichen Nutzung</i>	5
1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	5
2. <i>Maß der Nutzung</i>	6
2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	6
2.2. Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen	6
2.3. Zahl der Vollgeschosse	6
2.4. Höhe der baulichen Anlage (HbA)	6
2.4.1. Ausnahme zur Höhe der baulichen Anlage im Teilbereich WA1	7
2.4.2. anderweitige Festsetzung A1 zur Lage der Zwischenbaukörper im Teilbereich WA1	7
2.4.3. Technische Aufbauten	7
2.5. Höhenlage der baulichen Anlage	7
2.6. Erschließung	8
3. <i>Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden</i>	8
4. <i>Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen</i>	8
4.1. Bauweise	8
4.2. Überbaubare Grundstücksfläche	8
4.2.1. Baulinien nach § 23 (2) BauNVO	8
4.2.2. Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO	9
4.3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche: Gebäudevorzone	9
4.4. Stellung der baulichen Anlagen	9
5. <i>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und (Tief-) Garagen mit ihren Einfahrten</i>	9
5.1. Nebenanlagen als Gebäude	9
5.2. Offene Stellplätze	9
5.3. Oberirdische Garagen	10
5.4. Tiefgaragen	10
5.5. Einfahrtsbereich zu Tiefgaragen	10
5.6. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	10
6. <i>Von Bebauung freizuhalten Flächen – Sichtfelder</i>	10
7. <i>Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)</i>	10
7.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – QP –	10
7.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – P –	11
7.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – F –	11
7.4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – F+R –	11
7.5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – A –	11
8. <i>Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</i>	11
9. <i>Grünflächen</i>	11
9.1. Öffentliche Grünflächen	11
10. <i>Flächen für Gemeinschaftsanlagen</i>	11
11. <i>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	12
11.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung (noch auf den Geltungsbereich anzupassen – wird im weiteren Verfahren ergänzt)	12
11.1.1. Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn	12
11.1.2. Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen	12

11.2.	Maßnahmenflächen	13
11.2.1.	Maßnahmenfläche – MF 1 –	13
11.2.2.	Maßnahmenfläche – MF 2 –	13
11.2.3.	Maßnahmenfläche – MF 3 –	13
11.2.4.	planexterne Maßnahmenfläche – Ausgleich Streuobstwiese –	13
11.3.	Weitere Kompensationsmaßnahmen	13
11.3.1.	Dachbegrünung	13
11.3.2.	Fassadenbegrünung	14
11.3.3.	Erdüberdeckung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche	14
11.3.4.	Beleuchtung	14
11.3.5.	Wasserdurchlässige Beläge	14
11.3.6.	Umgang mit Niederschlagswasser	14
12.	<i>Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen</i>	14
13.	<i>Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	14
13.1.	Pflanzbindungen	15
13.1.1.	Allgemeine Pflanzbindung	15
13.2.	Pflanzgebote	15
13.2.1.	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	15
13.2.2.	In den Verkehrsflächen	15
13.2.3.	In der Gebäudevorzone	15
13.2.4.	In den Wohnhöfen – G –	16
13.3.	Stellplatzbegrünung	16
14.	<i>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen</i>	16
B.	Örtliche Bauvorschriften	17
1.	<i>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</i>	17
1.1.	Baukörpergestaltung	17
1.2.	Fassaden	17
1.3.	Dachgestaltung	17
1.3.1.	Dachform und Dachneigung	17
1.3.2.	Gestaltung von obersten Vollgeschossen	17
1.3.3.	Dachaufbauten	18
1.4.	Gestaltung von Nebenanlagen	18
1.5.	Trafostationen	18
2.	<i>Werbeanlagen</i>	18
2.1.	Standort	18
2.2.	Gestaltung und Größe	18
3.	<i>Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen</i>	18
3.1.	Abfall- und Wertstoffbehälter	19
3.2.	Gestaltung der gemeinschaftlichen Wohnhöfe – G –	19
3.3.	Gestaltung der Gebäudevorzone	19
3.4.	Begrünung und Bepflanzung	19
3.5.	Ausschluss von Schottergärten	19
4.	<i>Einfriedungen</i>	20
5.	<i>Stützmauern und Böschungen</i>	20
6.	<i>Geländeveränderungen</i>	20
7.	<i>Außenantennen</i>	20
8.	<i>Niederspannungsfreileitungen</i>	20
9.	<i>Stellplatzverpflichtung und Grundstückszufahrten</i>	20

C. Hinweise	22
1. Aufteilung der Verkehrsflächen	22
2. Bodenfunde	22
3. Leitungstrassen	22
4. Bodenschutz/Erdaushub	22
5. Wasserschutz	22
6. Energie	22
7. Begrünung	23
8. Pflanzenliste	23
9. Kampfmittel	23
10. Geotechnik	23
11. Normen	23
12. Abwasserhebeanlagen und Freispiegelkanallinie	23

In Ergänzung der Planzeichnung 1 (Geltungsbereich des Bebauungsplans) und der Planzeichnung 2 (externe Ausgleichsmaßnahmen; wird im weiteren Verfahren ergänzt) 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)

Im Teilbereich WA1 gilt:

Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO

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

Ausnahmsweise können nach § 4 (3) BauNVO zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In die Teilbereiche WA2, WA3 und WA4 gilt:

Zulässig sind nach § 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO

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

können nach § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausnahmsweise können nach § 4 (3) BauNVO zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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 (VG) der Höhe der baulichen Anlagen (HbA) sowie der Höhenlage der baulichen Anlagen für alle Teilbereiche festgesetzt.

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene GRZ als Höchstmaß.

Im Teilbereich WA1 gilt darüber hinaus:

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl kann durch Anlagen nach § 19 (4) Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, z. B. Tiefgaragen) bis maximal 0,8 überschritten werden. Ziffer A 11.3.3 (Erdüberdeckung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche) ist dabei zu beachten.

2.2. Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen

In den Teilbereichen WA2, WA3 und WA4 gilt:

Für „Hauptbaukörper“ (Definition Ziffer B 1.1 - Baukörpergestaltung) ist eine maximale Grundfläche von 64 m² zulässig. „Anbauten“ (Definition Ziffer B 1.1 - Baukörpergestaltung) sind bis zum Maß der zulässigen Grundflächenzahl zulässig. Für den sich durch „Hauptbaukörper“ und „Anbauten“ ergebenden Gesamtbaukörper ist wiederum eine maximale Grundfläche von 100 m² zulässig. Maßgebliche Bezugsgröße ist das Baugrundstück nach § 19 (3) Satz 1 BauNVO.

2.3. Zahl der Vollgeschosse

Im Teilbereich WA1 gilt:

laut Planeintrag als zwingendes Maß, bzw. als Mindest- und Höchstmaß

Über dem obersten Vollgeschoss sind keine weiteren Flächen zum Aufenthalt (z. B. Terrassen) zulässig.

In den Teilbereichen WA2, WA3 und WA4 gilt:

laut Planeintrag als Mindest- und Höchstmaß für „Hauptbaukörper“ nach Ziffer A 2.2 (Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen) und als Höchstmaß für „Anbauten“ nach Ziffer A 2.2.

Über dem obersten Vollgeschoss des „Hauptbaukörpers“ sind keine weiteren Geschosse oder Flächen zum Aufenthalt (z. B. Terrassen) zulässig.

2.4. Höhe der baulichen Anlage (HbA)

laut Planeintrag als Höchstmaß

Unter der Höhe der baulichen Anlage ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt zu verstehen.

Unterer Bezugspunkt ist die tatsächliche Eingangsfußbodenhöhe EFH (Fertigfußbodenhöhe) unter Berücksichtigung der zulässigen Abweichung von der festgesetzten EFH nach Ziffer A 2.5 (Höhenlage der baulichen Anlage). Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Attika bzw. First bei geneigten Dächern (Bestandsgebäude), jeweils unter Beachtung der Höhenlage nach Ziffer A 2.5 (Höhenlage der baulichen Anlage).

<Die Ermittlung der Höhenlagen des unteren Bezugspunkts erfolgt nach Abschluss der Erschließungsplanung.>

In Abhängigkeit zum Maß der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gelten für die Gebäudehöhe von baulichen Anlagen folgende Höchstmaße (in Metern über dem unteren Bezugspunkt EFH):

Teilbereich	WA1		WA2, WA3		WA4	
	Hauptbaukörper	Zwischenbaukörper (ZBK)	Hauptbaukörper	Anbauten	Hauptbaukörper	Anbauten
Zahl der Vollgeschosse	III-IV / III	II	II-III	II	II-III	II
maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage (HbA) auf Bezugshöhe EFH in m	13,50 / 10,50	7,50	10,50	7,50	7,50	3,50

2.4.1. Ausnahme zur Höhe der baulichen Anlage im Teilbereich WA1

Für den mit einer maximalen Geschossigkeit von I in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudeteil gilt eine von der Übersicht nach A 2.4 (Höhe der baulichen Anlage (HbA)) abweichende Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage (HbA) auf Bezugshöhe EFH in m.

Zahl der Vollgeschosse: I

maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage (HbA) auf Bezugshöhe EFH in m: 5,0

2.4.2. anderweitige Festsetzung A1 zur Lage der Zwischenbaukörper im Teilbereich WA1

Die Lage des Zwischenbaukörpers (ZBK) innerhalb der zeichnerischen Festsetzung A1 im Teilbereich WA1 kann um max. 3 m innerhalb der überbaubaren Fläche verschoben werden. Die im Planteil durch Abgrenzung eines unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung festgesetzte Breite und Höhe muss eingehalten werden.

2.4.3. Technische Aufbauten

Für alle Teilbereiche gilt:

Die tatsächliche Gebäudehöhe darf auf max. 10% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, etc.) und Treppenaufgängen um maximal 1,5 m überschritten werden.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschreiten.

Aufbauten müssen von dem Rand der Außenwände der Gebäude allseitig einen Abstand ihrer doppelten Aufbauhöhe einhalten. Technikaufbauten sind einzuhausen.

2.5. Höhenlage der baulichen Anlage

(§ 9 (3) BauGB)

In allen Teilbereichen

ist die Höhenlage durch Planeinschrieb der Eingangsfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

<wird im weiteren Verfahren ergänzt>

Von der durch Planeinschrieb festgesetzten EFH (unterer Bezugspunkt nach Ziffer A 2.4) darf um maximal 0,5 m (nach unten oder oben) abgewichen werden.

2.6. Erschließung

Im Teilbereich WA4 gilt:

Die Haupteerschließung des Gebäudes hat über das Geschoss mit Höhenlage der Eingangsfußbodenhöhe (EFH) (siehe Ziffer A 2.5 Höhenlage der baulichen Anlage) zu erfolgen.

Die Erschließung der Garagen und Stellplätze hat von der nördlich gelegenen Verkehrsfläche (Quartiersstraße Q – siehe Planeintrag) zu erfolgen.

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

In den Teilbereichen WA2, WA3 und WA4

sind je freistehendes Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte sowie je Einheit einer Hausgruppe höchstens eine Wohneinheit zulässig.

4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

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

Im Teilbereich WA1 gilt:

geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO

In den Teilbereichen WA2, WA3 und WA4 gilt:

offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO

– laut Planeintrag –



Nur ungegliederte Einzelhäuser zulässig;
Die Aufteilung von Einzelhäusern in selbstständige Wohngebäude ist unzulässig.



Nur ungegliederte Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

4.2. Überbaubare Grundstücksfläche

4.2.1. Baulinien nach § 23 (2) BauNVO

– laut Planeintrag –

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden.

Innerhalb des Teilbereichs WA1

ist ein Zurücktreten des nach Ziffer A 2.3 (Zahl der Vollgeschosse) und B 1.3 (Dachgestaltung) zulässigen obersten Geschosses (Dachgeschoss) zulässig.

4.2.2. Baugrenzen nach § 23 (3) BauNVO

– laut Planeintrag –

4.3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche: Gebäudevorzone

– laut Planeintrag –

Die örtlichen Bauvorschriften der Ziffer B 3.3 (Gestaltung der Gebäudevorzone) sind zu beachten.

4.4. Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudeaußenwände sind parallel zu den Erschließungsräumen zugewandten Baugrenzen- und Baulinien auszurichten.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und (Tief-) Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

5.1. Nebenanlagen als Gebäude

In den Teilbereichen WA1

sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nur in der Gebäudevorzone nach Ziffer A 4.3 (Nicht überbaubare Grundstücksfläche: Gebäudevorzone) sowie in der laut Planeintrag festgesetzten Fläche für Wohnhöfe – G – zulässig.

Anzahl

Die Anzahl der Nebenanlagen in der Gebäudevorzone ist je Gebäudezugang auf eine Nebenanlage begrenzt. Innerhalb des Wohnhofs ist eine weitere Nebenanlage zulässig.

Die Grundfläche pro Nebenanlage in der Gebäudevorzone darf 20 m² nicht überschreiten.

Die Grundfläche pro Nebenanlage im Wohnhof – G – darf 30 m² nicht überschreiten.

Die Höhe der Nebenanlage ist auf 2,50 m begrenzt.

In den Teilbereichen WA2, WA3 und WA4

sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur in der laut Planeintrag festgesetzten Gebäudevorzone zulässig.

Die Anzahl der Nebenanlagen innerhalb der Gebäudevorzone ist je Baugrundstück auf eine Nebenanlage begrenzt.

Die Grundfläche pro Nebenanlage darf 10 m² nicht überschreiten.

Die Höhe der Nebenanlage ist auf 2,50 m begrenzt.

5.2. Offene Stellplätze

Im Teilbereich WA1

sind offene Stellplätze (Besucherstellplätze) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen -St- und auf den in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudevorzonen zulässig. Die Anzahl ist auf max. acht Stellplätze pro Grundstück begrenzt.

Auf die Gestaltung von Stellplatzflächen gem. Ziffer A 13.3 (Stellplatzbegrünung) sowie Ziffer A 11.3.5 (Wasserdurchlässige Beläge) wird verwiesen. Bei der Gestaltung von Stellplatzflächen in Gebäudevorzonen muss auch Ziffer B 3.3 (Gestaltung der Gebäudevorzone) beachtet werden.

In den Teilbereichen WA2 und WA3

sind offene Stellplätze nur in der Gebäudevorzone zulässig. Ihre Anzahl ist pro Gebäudeeinheit auf einen Stellplatz begrenzt. Auf die Gestaltung der Stellplatzflächen gem. Ziffer A 11.3.5 (Wasserdurchlässige Beläge) wird verwiesen.

Im Teilbereich WA4

sind offene Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen – St –zulässig. Ihre Anzahl ist pro Gebäudeeinheit auf einen Stellplatz begrenzt. Auf die Gestaltung der Stellplatzflächen gem. Ziffer A 11.3.5 (Wasserdurchlässige Beläge) wird verwiesen.

5.3. Oberirdische Garagen

Im Teilbereichen WA1

sind oberirdische Garagen (inkl. Carports) unzulässig.

In den Teilbereichen WA2, WA3 und WA4

sind oberirdische Garagen ausschließlich im Baukörper zulässig. Freistehende oberirdische Garagen (inkl. Carports) sind unzulässig.

5.4. Tiefgaragen

Im Teilbereich WA1

sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Flächen – TGa – zulässig; die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind gem. § 12 (6) BauNVO in Tiefgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen, oder innerhalb der Gebäude, unterzubringen.

5.5. Einfahrtsbereich zu Tiefgaragen

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche zu Tiefgaragen an die Verkehrsfläche sind im Teilbereich WA1 ausschließlich an den durch Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

5.6. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

– laut Planeintrag –

In den festgesetzten Bereichen sind Grundstückseinfahrten und/oder -ausfahrten auf Baugebietsflächen unzulässig.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen – Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Bei Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind ausreichende Sichtfelder von Sichtbehinderungen oberhalb 0,60 m über der Geländeoberkante freizuhalten.

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

– laut Planeintrag –

7.1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – QP –

Quartiersplatz und Fußgängerbereich

7.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – P –

Öffentliche Parkierungsfläche

7.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – F –

Fußgängerbereich (tlw. Treppenanlage)

7.4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – F+R –

kombinierter Fuß- und Radweg

7.5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – A –

Fußgängerbereich und Aussichtsplattform

8. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Abwasserbeseitigung sind Versickerungsmulden für die Abwasserbeseitigung von unbelasteten Regen- und Oberflächenwasser festgesetzt, um die geordnete Rückhaltung und Ableitung zu gewährleisten.

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9.1. Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung Streifraum (SR)

– laut Planeintrag – (siehe: Ziffer A 11.2.1 Maßnahmenfläche – MF 1 –)

Zweckbestimmung Streuobstwiese

– laut Planeintrag – (siehe: Ziffer A 11.2.2 Maßnahmenfläche – MF 2 –)

Zweckbestimmung Spielplatz

Die durch Planeintrag festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist von Gebäuden und Versiegelung freizuhalten. Bauliche Anlagen der Spielnutzung, wie Spielelemente und Bänke sowie Anlagen zur Versickerung / Verdunstung von Niederschlagswasser sind zulässig. Wege, die zur Erschließung notwendig sind, sind mit einer Breite von 1,50 m in wassergebundener Bauweise zulässig. Die Flächen die funktional nicht für den Nutzungszweck –Spielplatz– genutzt werden, sind gärtnerisch zu begrünen und zu bepflanzen. Die Pflanzung von Gehölzen gemäß Ziffer C 8 (Pflanzenliste) ist allgemein zulässig.

10. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

– laut Planeintrag –

Die in der Planzeichnung mit – G – Wohnhof gekennzeichneten Flächen sind Gemeinschaftsflächen für die Freizeit- und Erholungsnutzung zugunsten der Baugebietsfläche innerhalb des Teilbereichs WA1. Die Wohnhöfe sind gemäß Ziffer A 13.2 (Pflanzgebote) sowie den gestalterischen Vorgaben der Ziffer B 3.2 (Gestaltung der gemeinschaftlichen Wohnhöfe – G –) zu gestalten und auszuführen.

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

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

11.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung (noch auf den Geltungsbereich anzupassen – wird im weiteren Verfahren ergänzt)

11.1.1. Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn

Eingriffe in Gehölzbestände

Die Entnahme von Gehölzen bzw. das Umhängen von betroffenen Vogelnisthilfen muss zwischen dem 15. Oktober und 28./29. Februar stattfinden. Dabei dürfen Gehölze in Zauneidechsenlebensräumen nur auf-den-Stock gesetzt werden. Die Entfernung der Wurzelstöcke sowie die weitere Baufeldräumung darf erst nach erfolgreich durchgeführten Vergrümmungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Bei Entnahme der Habitatbäume (Nr. 3,4,5,7 und 8) muss diese außerhalb der Wochenstuben- bzw. Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen (zwischen dem 01. November und 28./29. Februar) durchgeführt werden, wenn die Temperaturen über einen Zeitraum von etwa drei Tagen unter 0°C gesunken sind. Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Habitatbäume unmittelbar vor der Entnahme durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen auf Fledermäuse hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

Abriss von Gebäuden

Sofern Eingriffe in Bestandsgebäude erfolgen, müssen diese außerhalb der Brutzeit der Arten der Gilde der Gebäudebrüter und der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen (zwischen dem 01. November und 28./29. Februar) durchgeführt werden, wenn die Temperaturen über einen Zeitraum von etwa drei Tagen unter 0°C gesunken sind. Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, muss der Gebäudebestand unmittelbar vor dem Abbruch durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln oder Fledermäusen hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF

(Artenschutzrechtliches Gutachten wird erneuert und die Ergebnisse im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt)

<wird im weiteren Verfahren ergänzt>

11.1.2. Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen

Bauliche Anlagen, die für Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Haus-ecken und Verbindungsgänge jeglicher Größe und spiegelnde Fassaden, Balkonverglasungen, Wintergärten und andere Glasflächen (bei begrünter Umgebung ab 1,5 m² Fläche) sind nur zulässig, wenn diese vorsorglich mit geeigneten, für Vögel erwiesenermaßen sichtbaren Oberflächen ausgeführt werden. Zu berücksichtigen sind dabei nur die aktuell fachlich anerkannten Methoden (z. B. Vogelschutz-Glas, Klebefolien). Entsprechende Informationen können beim Amt für Umweltschutz eingeholt werden. Die Umsetzungen sind im Bauantrag nachzuweisen. Diese Festsetzungen gelten nicht, wenn kleinflächige Glasflächen bis 3 m² durch vorgelagerte Fassadenelemente, wie z. B. unverglaste Balkonbrüstungen, abgedeckt sind. Größere Glasflächen müssen trotz vorgelagerter Fassadenelemente vogelschlagsicher geplant und ausgeführt werden. Dem Amt für Umweltschutz bleibt es vorbehalten, auf der Grundlage des aktuellen technischen Standes gegebenenfalls andere ggf. strengere Anforderungen vorzugeben.

11.2. Maßnahmenflächen

11.2.1. Maßnahmenfläche – MF 1 –

Die als –MF 1– im zeichnerischen Planteil festgesetzten Streifräume (-SR-) sind als extensiv genutzte Gartenbereiche mit den bestehenden Gehölzen und Wiesenflächen zu erhalten.

Eine fachgerechte Gehölzpflege im Sinne eines fachgerechten Gehölzrückschnitts ist regelmäßig durchzuführen. Bäume deren Habitatstrukturen sich dazu eignen Lebensraum für Tiere zu sein, sind zu erhalten. Geeignete Habitatstrukturen sind Altbäume mit Sonderstrukturen wie z. B. starke Äste, Aststümpfe, Faulstellen, Totholzbereiche am Schaft, Risse und Spalten im Holz, Spechthöhlen, Pilzkonsolen, Krebsknollen, Schleimfluss, abgestorbene Kronenteile und Horstbäume. Diese entsprechenden Habitatstrukturen sind entsprechend zu fördern und zu erhalten.

Bei Abgang von Gehölzen sind diese gleichartig und gleichwertig an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn die Gehölze zu Beginn der Pflanzperiode nach Ablauf von 5 Jahren nach der Pflanzung angewachsen sind. Ist dies nicht der Fall, muss erneut eine Ersatzpflanzung erbracht werden.

Die Flächen sind nur manuell, ohne den Einsatz schwerer Maschinen, zu pflegen.

11.2.2. Maßnahmenfläche – MF 2 –

Die als –MF 2– im zeichnerischen Planteil festgesetzte Streuobstwiese sind mit den bestehenden Gehölzen und Wiesenflächen zu erhalten.

Die Obstbäume sind regelmäßig einem Pflege- und Erziehungsschnitt zu unterziehen. Bäume deren Habitatstrukturen sich dazu eignen Lebensraum für Tiere zu sein, sind zu erhalten. Geeignete Habitatstrukturen sind Altbäume mit Sonderstrukturen wie z. B. starke Äste, Aststümpfe, Faulstellen, Totholzbereiche am Schaft, Risse und Spalten im Holz, Spechthöhlen, Pilzkonsolen, Krebsknollen, Schleimfluss, abgestorbene Kronenteile und Horstbäume. Diese entsprechenden Habitatstrukturen sind entsprechend zu fördern und zu erhalten.

Die Wiese ist zwei- bis dreimal pro Jahr zu mähen, wobei die Schnitttermine außerhalb der Vogelbrutzeit liegen müssen. Das Mahdgut ist vor dem Herbst abzufahren. Die Wiese ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

11.2.3. Maßnahmenfläche – MF 3 –

Auf der mit –MF 3– im zeichnerischen Planteil gekennzeichneten Flächen für Retention ist eine Retentionsmulde für die Versickerung, Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers auszubilden. Die Fläche ist naturnah zu gestalten und zu entwickeln.

11.2.4. planexterne Maßnahmenfläche – Ausgleich Streuobstwiese –

<wird im weiteren Verfahren ergänzt>

11.3. Weitere Kompensationsmaßnahmen

11.3.1. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 20° sind mit mindestens 12-15 cm Substrat in modulierter Weise zu bedecken und mindestens extensiv mit einer Sedum-Kräuter-Gras-Gesellschaft zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrünenden Daches von 0,4 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen ab 20 m².

Davon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen und begehbare Flächen, die für die Wartung und Revision des Flachdachs oder technischer Anlagen erforderlich sind. Sie dürfen maximal 1/3 der Dachfläche einnehmen. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind so zu begrünen, dass es zu keiner Verschattung der Anlagen kommt.

11.3.2.Fassadenbegrünung

Fassaden von Tiefgaragengeschoßen, die mehr als 1 m über die Geländeoberfläche hinausragen sind zu mind. 50 % zu begrünen. 30 % der Fassaden sind entweder mit Rankgerüst oder mit Selbstklimmer-Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Abweichungen sind nur bei begründeten Härtefällen wie örtliche oder bauliche Gegebenheiten möglich.

Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche mit Bodenanschluss von mindestens 1,0 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. Abweichend hiervon kann auf einen Bodenanschluss verzichtet werden, wenn artspezifisch ein ausreichend durchwurzelbarer Raum und eine dauerhafte Bewässerung zur Verfügung gestellt werden. Für eine entsprechende dauerhafte und ausreichende Pflege (einschließlich der Versorgung mit Wasser und Dünger) ist zu sorgen.

11.3.3.Erdüberdeckung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz oder Weg gestaltet werden, intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Statik der Tiefgaragendächer sowie der Aufbau des Gründachs sind so auszuführen, dass das dauerhafte Wachstum von artgemäß mindestens mittelgroßen Baumarten gesichert ist und nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert von 0,2 erreicht wird. Jedem Baum ist ein mindestens 4 m³ großer Wurzelraum zur Verfügung zu stellen. Die Mindesttiefe bzw. Schichttiefe des durchwurzelbaren Raumes sollte mindestens 1,0 m Substratstärke aufweisen, um den zu pflanzenden Bäumen ausreichend Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.

11.3.4.Beleuchtung

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 abstrahlen, d.h. nicht über die Horizontale hinaus.

11.3.5.Wasserdurchlässige Beläge

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

11.3.6.Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, verdunsten, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche, sowie sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Können diese Maßnahmen nachweislich nicht umgesetzt werden, ist das Niederschlagswasser einem Zwischenspeicher (z.B. Zisternen) zuzuführen.

Gesammeltes Wasser, das keiner Nutzung zukommt, ist gedrosselt abzuleiten. Eine direkte Einleitung in ein Gewässer ist der Einleitung in einen Abwasserkanal vorzuziehen, sofern nicht wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Im Zuge der Entwässerungsgenehmigung wird festgelegt, in welchem Umfang die Drosselung des Niederschlagswasserabflusses für jedes Grundstück zu erfolgen hat. Die jeweiligen Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim abzustimmen.

12. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB)

<wird im weiteren Verfahren ergänzt>

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

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

13.1. Pflanzbindungen

13.1.1. Allgemeine Pflanzbindung

Alle vorhandenen Bäume auf den Grundstücken sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Ersatzmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Abgang durchzuführen. Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind von der Pflanzbindung ausgenommen.

Nach dem Bebauungsplan zulässige Baumaßnahmen im Wurzel- oder Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind nur gestattet, wenn im Vorfeld fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der betroffene Baum hierdurch keine Schädigung erleidet. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume sach- und fachgerecht gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Die zu treffenden Schutzmaßnahmen sind rechtzeitig mit der unteren Natur-schutzbehörde abzustimmen.

Zur Begrünung der Grundstücke können Bäume und Hecken aus der Pflanzliste (siehe Ziffer C 8 - Pflanzenliste) ausgewählt werden. Die Liste kann bei der unteren Baugenehmigungsbehörde sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung eingesehen werden.

13.2. Pflanzgebote

Die folgend festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen. Bei Abgang der Bäume sind diese gleichwertig entsprechend der Ziffer C 8 (Pflanzenliste) zu ersetzen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt erst dann als erfüllt, wenn der Baum zu Beginn der Pflanzperiode nach Ablauf von 5 Jahren nach der Pflanzung angewachsen ist. Ist dies nicht der Fall, muss erneut eine Ersatzpflanzung erbracht werden.

13.2.1. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaute Grundstückflächen sind zu begrünen.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ein Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet und sind zu erhalten.

13.2.2. In den Verkehrsflächen

– laut Planeintrag –

Die gemäß zeichnerischem Planteil festgesetzten Einzelpflanzbindungen für Bäume in den Verkehrsflächen sind als Hochstamm gemäß der Ziffer C 8 (Pflanzenliste) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort der festgesetzten Einzelpflanzbindungen kann aus erschließungs – und versorgungstechnischen Gründen um bis zu 2,5 m abweichen.

Die Mindestqualität beträgt:

Solitärbaum, Stammumfang größer als 25 cm gemessen in 100 cm über Erdboden.

Die Größe der Pflanzgrube je Baum muss mindestens 12 m³ mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche um den Baumstandort herum betragen. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Baumstammmittelpunkt muss mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung, humusfreier Mineralboden) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich.

13.2.3. In der Gebäudevorzone

Innerhalb der Gebäudevorzonen VZ2 und VZ3 (siehe auch Ziffer B 3.3 - Gestaltung der Gebäudevorzone) ist je Gebäudezugang mindestens ein Laub-/Obstbaum gemäß der Ziffer C 8 (Pflanzenliste) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig innerhalb der Gebäudevorzone zu ersetzen.

Die Mindestqualität beträgt:

Solitärbaum, Stammumfang größer als 16 cm gemessen in 100 cm über Erdboden.

Erhaltene bestehende Bäume innerhalb dieser Gebäudevorzone mit dieser Mindestqualität können auf die Festsetzung angerechnet werden.

13.2.4. In den Wohnhöfen – G –

Innerhalb der gemeinschaftlichen Wohnhöfe – G – die gemäß Planzeichnung festgesetzt sind, ist je Wohnhof mindestens ein Laub-/Obstbaum gemäß Ziffer C 8 (Pflanzenliste) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Mindestqualität beträgt:

Solitärbaum, Stammumfang größer als 16 cm gemessen in 100 cm über Erdboden.

Erhaltene bestehende Bäume innerhalb des Wohnhofs mit dieser Mindestqualität können auf die Festsetzung angerechnet werden.

13.3. Stellplatzbegrünung

Für den Teilbereich WA1 gilt:

Nicht überdachte KFZ-Stellplatzanlagen sind mit hochstämmigen Laubbäumen gemäß Ziffer C 8 (Pflanzenliste) zu bepflanzen. Je 4 offene KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück ist ein solcher Baum zwischen, oder entlang der Parkstände anzuordnen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Pflanzgrube je Baum muss mindestens 12 m³ mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche um den Baumstandort herum betragen.

Die Mindestqualität beträgt:

Solitärbaum, Stammumfang größer als 16 cm gemessen in 100 cm über Erdboden.

14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

<wird im weiteren Verfahren ergänzt>

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1. Baukörpergestaltung

Für Teilbereich WA1 gilt:

Die geschlossene Bauweise nach Ziffer A 4.1 (Bauweise) ist durch gestalterisch wahrnehmbare Zwischenbaukörper zu gliedern. Für diese Zwischenbaukörper ist eine geringere Geschossigkeit und Gebäudehöhe festgesetzt (siehe Ziffer A 2.4 (Höhe der baulichen Anlage (HbA)) i.V.m. Ziffer A 2.4.2 (anderweitige Festsetzung A1 zur Lage der Zwischenbaukörper). Darüber hinaus kann eine Wahrnehmbarkeit in der Regel durch Material- und/oder Farbwechsel sowie durch ein Zurückspringen gegenüber dem Hauptbaukörper erreicht werden.

Für die Teilbereiche WA2, WA3 und WA4 gilt:

Die Gesamtbaukörper der Wohngebäude setzen sich aus einem zwingend dreigeschossigen Baukörper, dem „Hauptbaukörper“ und durch ein oder mehrerer „Anbauten“ zusammen. Die „Anbauten“ sind seitlich und/oder rückwärtig unmittelbar mit dem „Hauptbaukörper“ zu verbinden.

In allen Teilbereichen

dürfen Balkone, die zum öffentlichen Straßenraum hin orientiert sind, maximal 1,0 m vor die Fassadenebene treten.

In allen Teilbereichen

ist die Ausbildung von Dachüberständen bei Neubauten unzulässig.

1.2. Fassaden

Außer Glas sind glänzende und Licht reflektierende Materialien als Außenwandmaterial nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Ziffer A 11.1.2 (Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen) ist entsprechend zu beachten.

In den Teilbereichen WA2, WA3 und WA4

sind zusammenhängende Gebäudeeinheiten von Doppelhäusern und Hausgruppen in Material und Farbe aufeinander abzustimmen und einheitlich zu gestalten.

1.3. Dachgestaltung

1.3.1. Dachform und Dachneigung

Für alle Teilbereiche

wird als Dachform für Neubauten das Flachdach mit einer zulässigen Neigung von 0° – 3° festgesetzt. Die Dachneigung gilt sowohl für Hauptbaukörper als auch für Zwischenbaukörper.

1.3.2. Gestaltung von obersten Vollgeschossen

Im Teilbereichen WA1

ist bei Gebäudeteilen mit einer zulässigen Anzahl von maximal vier Vollgeschossen das vierte Vollgeschoss so auszubilden, dass mind. eine und maximale zwei Außenwände gegenüber des darunterliegenden Vollgeschosses um mind. 2,5 m eingerückt sind.

1.3.3. Dachaufbauten

Technisch notwendige Dachaufbauten,

wie etwa Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, und ähnliches sind zulässig. Sie sind entsprechend den gestalterischen Vorgaben zur Fassadengestaltung nach Ziffer B 1.2 (Fassaden) einzuhausen.

Anlagen zur solaren Energienutzung

sind zulässig. Sie müssen von dem Rand der Außenwände der Gebäude allseitig einen Abstand ihrer doppelten Aufbauhöhe einhalten. Ihre Aufbauhöhe ist auf 1,5 m über der Oberkante Dachfläche begrenzt.

1.4. Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen nach A 5.1 (Nebenanlagen) sind in der Gestalt, Farbgebung und Materialität an den Hauptgebäuden zu orientieren. Es sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden. Nebenanlagen, sofern es sich hierbei um Gebäude handelt, sind gegenüber dem öffentlichen Raum, sowie gegenüber Nachbargrundstücken mit Hecken (Strauchpflanzung oder Rankgewächsen gem. Ziffer C 8 - Pflanzenliste) abzuschirmen.

1.5. Trafostationen

Trafostationen sind mindestens von drei Seiten durch Bepflanzung mit Hecken gem. Ziffer C 8 (Pflanzenliste) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.1. Standort

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind in den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Sie dürfen nur in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade angebracht werden. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach ist unzulässig.

2.2. Gestaltung und Größe

Flächige Werbeanlagen sind je Gebäude in ihrer Größe auf 1 m² begrenzt.

Werbeanlagen als Einzelbuchstaben und Symbole / Logos dürfen eine max. Höhe von 0,5 m und max. Länge von 3,5 m einnehmen.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind gestalterisch als Einheit bis zu einer Größe von maximal 2 m² zusammenzufassen.

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden und sich außerhalb festgesetzter Gebäudevorzonen befinden, als Vegetationsfläche anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

3.1. Abfall- und Wertstoffbehälter

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

3.2. Gestaltung der gemeinschaftlichen Wohnhöfe – G –

Die gemeinschaftlichen „Flächen für Wohnhöfe – G –“ im Teilbereich WA1 sind folgendermaßen zu gestalten:

Die ungehinderte Zugänglichkeit für alle Anlieger / Angrenzer zu dieser Fläche ist sicherzustellen.

Ein Flächenanteil von mindestens 40 % des festgesetzten Wohnhofs – G – ist fachgerecht zu begrünen und zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten Fläche Wohnhof – G – ist der nach § 9 (2) LBO geforderte Spielplatz anzulegen.

3.3. Gestaltung der Gebäudevorzone

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Gebäudevorzonen VZ1 bis VZ4 sind folgendermaßen zu gestalten:

VZ1

Die Gebäudevorzone ist im direkten Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche niveaugleich anzuschließen und zu mind. 10 % als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf dem verbleibenden Flächenanteil dürfen zulässige Nebenanlagen errichtet werden.

VZ2

Die Gebäudevorzone ist im direkten Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche niveaugleich anzuschließen und zu mind. 20 % als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf dem verbleibenden Flächenanteil dürfen zulässige Nebenanlagen und KFZ-Stellplätze errichtet werden.

VZ3

Die Gebäudevorzone ist im direkten Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche niveaugleich anzuschließen und zu mind. 40 % als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf dem verbleibenden Flächenanteil dürfen zulässige Nebenanlagen und KFZ-Stellplätze errichtet werden.

VZ4

Die Gebäudevorzone ist im direkten Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche bzw. die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung niveaugleich anzuschließen und zu mind. 40 % als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf dem verbleibenden Flächenanteil dürfen zulässige Nebenanlagen errichtet werden.

3.4. Begrünung und Bepflanzung

Die nicht überbauten und nicht Erschließungsflächen dienenden Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu begrünen und zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf eine insekten- bzw. bienenfreundliche Bepflanzung ist zu achten. Gebietsfremde Arten sind unzulässig.

3.5. Ausschluss von Schottergärten

Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn mit der Bepflanzung ein Deckungsgrad von weniger als 70 % erreicht wird.

4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Form einer standortgerechten Bepflanzung (Hecken, Sträucher) von bis 1,50 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme. In oder hinter den Hecken kann ein Zaun in gleicher Höhe errichtet werden.

Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken sind nur in Form einer standortgerechten Bepflanzung (Hecken, Sträucher) von bis 2,00 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme. In oder hinter den Hecken kann ein Zaun in gleicher Höhe errichtet werden.

In den Teilbereichen WA2, WA3 und WA4

Innerhalb der laut Planeintrag festgesetzten „Gebäudevorzone“ gemäß Ziffer A 4.3 (Nicht überbaubare Grundstücksfläche: Gebäudevorzone) sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen und Müllabstellplätze unter Ziffer B 1.4 (Gestaltung von Nebenanlagen) und Ziffer B 3.1 (Abfall- und Wertstoffbehälter).

5. Stützmauern und Böschungen

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind unabhängig von ihrem Abstand zur Grenze bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m je Grundstück über natürlichem Gelände zulässig. Stützmauern dürfen hintereinander errichtet werden. Bei Terrassierungen haben Stützmauern einen Abstand untereinander von mindestens ihrer Höhe einzuhalten.

Notwendig werdende Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis maximal 0,4 m Höhe zulässig.

Stützmauern haben einen Mindestabstand von 0,3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und 1,5 m zu öffentlichen Grünflächen, insbesondere den als Streifräumen (-SR-) festgesetzten Flächen einzuhalten.

6. Geländeänderungen

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 0,50 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

7. Außenantennen

(§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

Außenantennen sind zulässig. Bei mehreren Anlagen sind diese zusammenzufassen und einzuhausen.

8. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

9. Stellplatzverpflichtung und Grundstückszufahrten

(§ 34 (1) LBO; § 74 (2) 2 LBO)

Für den Teilbereich WA1 gilt:

Entsprechend § 34 (1) LBO ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen.

Für die Teilbereiche WA2, WA3 und WA4

wird entsprechend § 74 (2) Nr. 2 LBO die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) auf je 1,0 Stellplätze für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche kleiner als 70 m² festgesetzt. Für Wohneinheiten mit Wohnfläche größer als 70 m² sind jeweils mindestens 2 Stellplätze 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. Für die Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

Für alle Teilbereiche gilt:

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 6,00 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 6,00 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 4,00 m sein.

Für Teilbereich WA1 gilt darüber hinaus:

Für Tiefgaragen ist eine weitere Zufahrt je Grundstück zulässig. Diese soll nicht breiter als 7,00 m sein, es sei denn, verkehrliche Gründe erfordern aus Sicht der Stadt ausnahmsweise eine breitere Zufahrt.

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 Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Landesamt für Denkmalpflege vereinbart wird (vgl. § 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

3. Leitungstrassen

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

4. Bodenschutz/Erdaushub

Der Anfall von Erdaushub ist, soweit möglich, zu minimieren bzw. anfallender Aushub zu verwerten. Falls im Baugbiet 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.

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

9. Kampfmittel

<wird im weiteren Verfahren ergänzt>

10. Geotechnik

<wird im weiteren Verfahren ergänzt>

11. Normen

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug auf DIN-Normen genommen. Diese können im Rahmen der allgemeinen Dienststunden beim Planungsamt, Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6, Technisches Rathaus eingesehen werden.

<wird im weiteren Verfahren ergänzt>

12. Abwasserhebeanlagen und Freispiegelkanallinie

Bei den durch Planeinschrieb – AWH – gekennzeichneten Baufenster ist die Entwässerung in die Kanalisation (Abwasser) über eine Entwässerungshebeanlage zu gewährleisten.

Pforzheim, den 07.02.2024