

# Bebauungsplan „Mädachäcker – östlich des Hohlwegs“ Hohenwart

## Textliche Festsetzungen



## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung	3
1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	3
2. Maß der Nutzung	3
2.1. Bauweise	4
3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports	5
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	5
5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
5.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung	5
5.1.1. Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn	5
5.1.2. Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase	5
5.1.3. Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen	6
5.2. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	6
5.3. Weitere Kompensationsmaßnahmen	7
5.3.1. Dachbegrünung	7
5.3.2. Beleuchtung	8
5.3.3. Wasserdurchlässige Beläge	8
5.3.4. Umgang mit Niederschlagswasser	8
6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
6.1. Straßenbäume	8
6.2. Begrünung der Grundstücksflächen	8
7. Aufschüttungen und Abgrabungen	9
8. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	9
<b>B. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>10</b>
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	10
1.1. Dächer	10
1.2. Dacheinschnitte und Dachaufbauten	10
1.3. Dachdeckung	11
1.4. Fassadengestaltung	11
2. Werbeanlagen	11
3. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung der Außenanlagen	11
4. Stellplatzverpflichtung und Grundstückszufahrten	11
5. Einfriedungen	12
<b>C. Hinweise</b>	<b>13</b>
1. Aufteilung der Verkehrsflächen	13
2. Bodenfunde	13
3. Bodenschutz/Erdaushub	13
4. Wasserschutz	13
5. Energie	13
6. Begrünung	14
7. Pflanzenliste	14
8. Kampfmittel	14
9. Geotechnik	14
10. Normen	14

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

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- 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 zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Folgende Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 2. Maß der Nutzung

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist gemäß des Eintrags im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 25 Prozent überschritten werden.

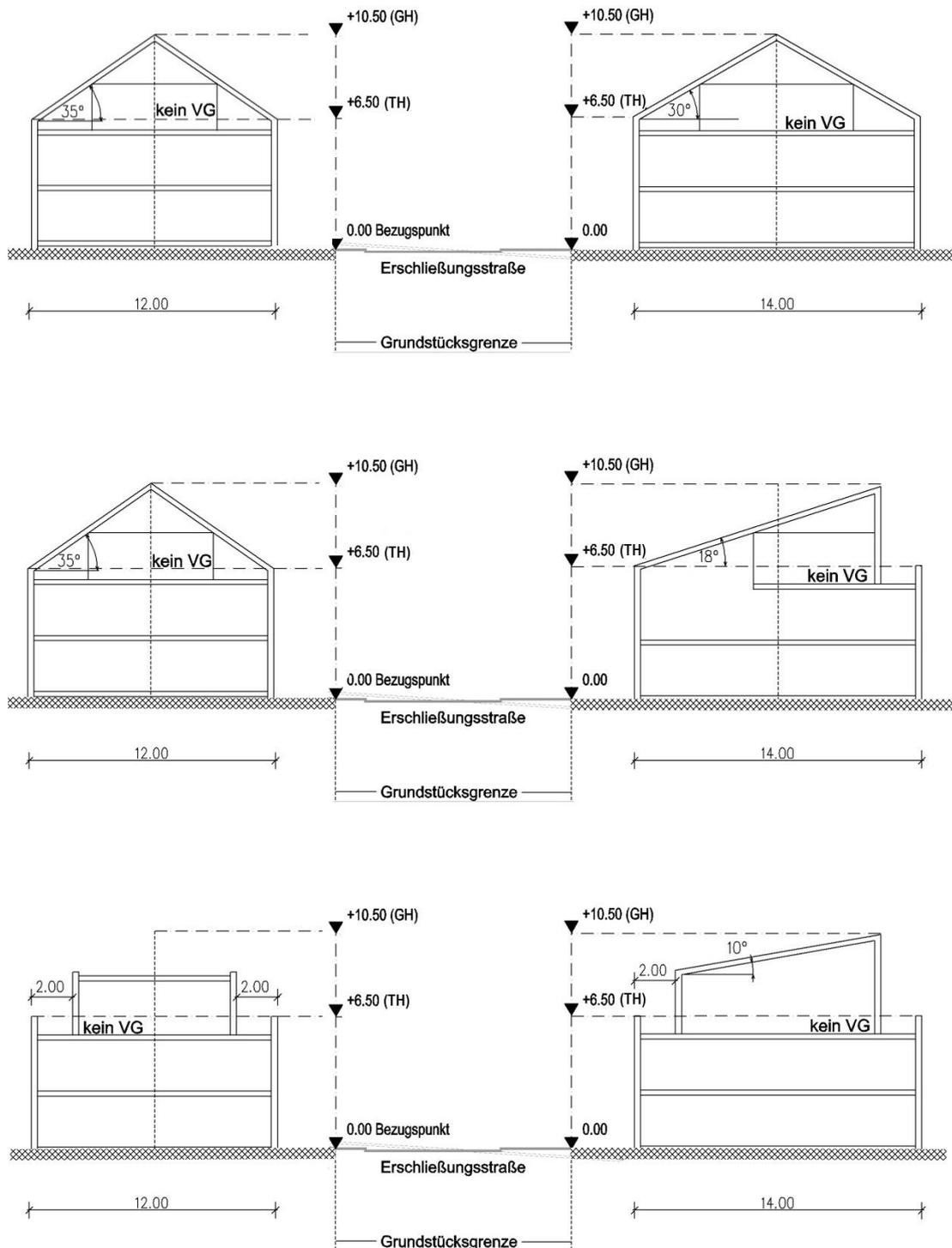
Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Gebäudehöhe ist die jeweilige Höhe des Fahrbahnrandes der erschließenden Straße gemessen in der Grundstücksmitte.

Die Traufhöhe (TH) ist

- bei geneigten traufständigen Dächern das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut,
- bei geneigten giebelständigen Häusern das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Mittelwert zwischen den beiden Schnittpunkten der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut
- bei Flachdächern das Maß zwischen Bezugspunkt und der Oberkante Flachdachattika.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

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



Beispielhafte Darstellung der zulässigen Traufhöhen und Gebäudehöhen

Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräte etc.) und Treppenaufgängen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe auf max. 10% der Gesamtdachfläche um maximal 3,00 m überschreiten. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschreiten. Dabei ist mit den Dachaufbauten ein Rücksprung von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante einzuhalten. Technisch Dachaufbauten sind einzuhausen.

## 2.1. Bauweise

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

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Ihre Länge darf höchstens 16,00 m betragen.

### 3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

(§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und müssen mit mindestens der Hälfte ihrer Längsseite mit dem Hauptbaukörper verbunden sein. Garagen und Carports müssen mindestens 5,00 m von der Straße entfernt stehen. Sie sind in das gestalterische Gesamtkonzept zu integrieren.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bereich zwischen der vorderen straßenseitigen Baugrenze und der Straßengrundstücksgrenze (Vorgartenzone) zulässig, wenn sie senkrecht zur Straße angeordnet sind.

In Ausnahmefällen sind bei Grundstücken, die an die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Biotop Hohlweg) angrenzen, freistehende Garagen und Carports zulässig.

Nebenanlagen müssen zur Straßenverkehrsfläche mindestens 1,50 m Abstand einhalten und zur Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens 2,50 m Abstand einhalten. Auf der straßenzugewandten Seite, in der Vorgartenzone dürfen sie eine Grundfläche von maximal 3,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Insgesamt dürfen sie nicht größer als 10,00 m<sup>2</sup> groß sein. Sie sind in das gestalterische Gesamtkonzept zu integrieren.

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) 6 BauNVO)

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Für alle Pflanzungen gilt, dass sie dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. In jeder Phase von Bauarbeiten, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die Entnahme von Gehölzen sowie das Reinigen und Umhängen der vorhandenen künstlichen Nisthilfen müssen außerhalb der Brutzeit erfolgen. Sie sind nur zulässig zwischen dem 01. November und dem 28./29. Februar.

Die Feldhecke entlang des Hohlweges ist bei angrenzenden Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen und langfristig zu erhalten.

#### 5.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung

##### 5.1.1. Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn

Die Eingriffe in Gehölzbestände (incl. Habitatbäume Nr. 1-7) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit und der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse, also zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar stattfinden.

Die zeichnerisch festgesetzten Habitatbäume Nr. 4 und 5 dürfen nur in der Zeit zwischen dem 01. November und dem 28./29. Februar bei länger anhaltendem Frost gefällt werden. Die Fällung muss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, um sicherzustellen, dass die Baumhöhlen und Spalten zum Zeitpunkt der Entnahme keine Besiedelung durch Fledermäuse aufweisen.

Hinweis: gegenüber der frühzeitigen Beteiligung haben sich die Nummerierung, der Habitatbäume aufgrund der Aktualisierung des Gutachtens geändert.

##### 5.1.2. Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase

- Die Entfernung von Gehölzen (incl. Habitatbäumen) muss auf ein Minimum beschränkt werden.
- Verbleibende Gehölze im direkten Nahbereich der Bauarbeiten sind durch geeignete Schutzmaßnahmen, z. B. durch Bauzäune, zu sichern. Insbesondere die Feldhecke entlang des Hohlweges ist bei angrenzen-

den Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (mindestens gemäß DIN 18920) zu schützen und langfristig zu erhalten. Die Schutzmaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung auf ihre Wirksamkeit zu kontrollieren.

- Baustelleneinrichtungsflächen sind vorrangig in bereits versiegelten Flächen anzulegen. Gehölze dürfen außerhalb des Geltungsbereichs für die Schaffung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden. Im südlichen Bereich auf den FFH Flächen sind keine Baustellen- und Lagerflächen zulässig.

### 5.1.3. Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen

- Bauliche Anlagen, die für Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge jeglicher Größe und spiegelnde Fassaden, Balkonverglasungen, Wintergärten und andere Glasflächen (bei begrünter Umgebung ab 1,50 m<sup>2</sup> 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 3,00 m<sup>2</sup> 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 sowie strengere Anforderungen vorzugeben.
- Zur langfristigen Sicherung des Angebots potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten und potenzieller Quartierbäume sowie von Nahrungshabitaten für Frei-, Höhlenbrüter und Fledermäuse müssen entfallende Habitatbäume im Verhältnis 1:1 durch Nachpflanzungen ersetzt werden. Dies erfolgt auf Flurstück 1080 (nördl. Teil, 380 m<sup>2</sup>, Hohenwart) durch Pflanzung von 5 Streuobstbäume (Hochstämme).
- Zur langfristigen Sicherung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitats für frei-brütende Vogelarten des Halboffenlandes muss im räumlich-funktionalen Zusammenhang optional eine der folgenden Maßnahmen durchgeführt werden: Neupflanzung einer Hecke bzw. Aufwertung einer bereits bestehenden Hecke oder Neupflanzung von Einzelgehölzen (vgl. LANUV 2014). Die Ausführungsplanung ist durch einen entsprechend qualifizierten Fachplaner festzulegen:
  - Neupflanzung einer Hecke mit einer Länge von mind. 250 m und einer Breite von 5-10 m. Etwa alle 50 m sind Lücken in der Hecke (unbepflanzte Stellen) anzulegen. Die Hecke soll u.a. aus heimischen Vogelnährgehölzen, insbesondere jedoch aus Dornsträucher wie Schlehe, Weißdorn und Heckenrose, bestehen. Mindestens 10 Dornsträucher sollen gleichmäßig verteilt in die Hecke integriert werden. Sofern nicht vorhanden, ist das Gehölz in Kombination mit einem mind. 3-5 m breiten Saumstreifen anzulegen. Der Saum ist extensiv zu pflegen (Mahd einmal pro Jahr ab August mit Abtransport des Schnittgutes).
  - Aufwertung einer bereits bestehenden Hecke mit einem natürlich hohen Anteil an Dornsträuchern. Es ist darauf zu achten, dass die Hecke mindestens 10 Dornsträucher aufweist. Gegebenenfalls müssen daher Dornsträucher nachgepflanzt werden. Zudem sollte die Hecke eine Länge von mind. 250 m und eine Breite von ca. 5-10 m aufweisen. Der bestehende Gehölzbestand muss aufgelichtet werden, so dass Lücken von ca. 50 m entstehen. Die Hecke soll idealerweise im Umkreis von max. 300-400 m von benachbarten Hecken umgeben sein. Zudem ist ein Standort unmittelbar am Waldrand (> 25 m) ungeeignet. Sofern nicht vorhanden, ist das Gehölz in Kombination mit einem mind. 3-5 m breiten Saumstreifen anzulegen. Der Saum ist extensiv zu pflegen (Mahd einmal pro Jahr ab August mit Abtransport des Schnittgutes).
  - Neupflanzung von Einzelgehölzen in flächiger Maßnahme: Dabei sind 10 Dornsträucher mit einer Mindesthöhe von 1,50 m als potenzielle Nisthabitate anzulegen. Der Deckungsgrad der Gehölze auf der Fläche soll zwischen 10 und max. 50 % liegen.

Es werden zwei Hecken aufgewertet. Dies erfolgt auf den Flurstücken 1087, 1090, 1092 (jeweils tlw., Mädachacker Hohenwart) und den Flurstücken 821, 851, 852/1 (jeweils tlw., Madenwiesen Hohenwart).

### 5.2. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- Um die ökologische Funktion für höhlenbrütende Vogelarten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, ist die Aufhängung von Vogelnisthilfen im räumlich-funktionalem Zusammenhang nötig:
  - Als Ersatz für den Entfall der aktuell genutzten Brutstätte des Stars (Habitatbaum Nr. 3) sind insgesamt drei Starenhöhlen mit Fluglochweiten von 45 mm zu installieren.

- Als Ersatz für den Entfall der zwei Kohlmeisenbrutplätze (Habitatbaum Nr. 1 und 5) sind insgesamt sechs Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 32 mm zu installieren.
- Als Ersatz für den Entfall des Blaumeisenbrutplatzes (Habitatbaum Nr. 4) sind insgesamt drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 26 mm zu installieren

Dies erfolgt auf den Flurstücken 821/822, 1045, 1051/1055, 1063 (jeweils tlw., Hohenwart) Auf den Flurstücken werden 3 Starenhöhlen und 12 weitere Vogelnistkästen sowie 4 Fledermausflächkästen aufgehängt:

821/822: 7 Vogelnistkästen

1045: 1 Starenhöhle + 1 weiterer Vogelnistkasten

1051/1055: 2 Starenhöhlen, 3 weitere Vogelnistkästen, 4 Fledermausflächkästen

1063: 1 Vogelnistkasten

- Weitere kurz- bis mittelfristig wirksame populationsstützende Maßnahmen
- entfallende, bisher ungenutzte aber potenziell geeignete Fortpflanzungsstätten höhlenbrütender Vogelarten sollten durch künstliche Nisthilfen ersetzt werden. Dies betrifft die Habitatbäume Nr. 2, 6 und 8. Dementsprechend sollten min. 3 Vogelnisthilfen (mit verschiedenen Fluglochweiten) im räumlich-funktionalen Zusammenhang installiert werden.
- entfallende, bisher ungenutzte aber potenziell geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten baumbewohnender Fledermausarten sollten durch künstliche Quartiere ersetzt werden. Es wurde ein potenzielles Höhlenquartier und vier potenzielle Spaltenquartiere festgestellt. Demzufolge sollten im räumlichen Zusammenhang eine Großraumnisthöhle (mit zusätzlicher Eignung für Fledermäuse) sowie vier Fledermausflächkästen aufgehängt werden.

Dies erfolgt auf den Flurstücken 1051/1055, (jeweils tlw., Hohenwart) Auf den Flurstücken werden 3 weitere Vogelnistkästen sowie 4 Fledermausflächkästen aufgehängt:

1051/1055: 3 weitere Vogelnistkästen, 4 Fledermausflächkästen

1063: 1 Vogelnistkasten

Alle Höhlen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Sie müssen jährlich im Herbst gereinigt werden. Diese Maßnahme muss bereits vor Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein.

Folgende Anforderungen müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfüllen:

- Die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für die betroffenen Individuen oder die Individuengruppe muss in qualitativer und quantitativer Hinsicht vollständig erhalten werden. Die Maßnahmen müssen daher mit hoher Wahrscheinlichkeit den betroffenen Individuen unmittelbar zugutekommen, z. B. in Form einer Vergrößerung eines angrenzenden Habitats oder der Neuschaffung von Habitaten in direkter funktioneller Beziehung zu diesem.
- Die ökologisch-funktionale Kontinuität der Lebensstätte muss ohne „time-lag“ gesichert sein. D. h. die Maßnahmen müssen wirksam sein, bevor die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben beginnen.
- CEF-Maßnahmen bedürfen einer Wirksamkeitskontrolle, um den Erhalt der ökologischen Funktionalität sicher zu stellen. Diese ist nach Inhalt und Umfang im Einzelfall festzulegen. Bei der Wirksamkeitskontrolle ist der Nachweis zu erbringen, dass die durchgeführten Maßnahmen die benötigte Funktionalität der beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. der Lebensräume der gestörten Populationen im räumlichen Zusammenhang bereitstellen. Dies ist in der Regel über ein Monitoring abzusichern.

Bei Nachpflanzungen sollten Vogel Nährgehölze, wie heimische Obst- und Laubbäume (z.B. Süß- oder Sauerkirche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche) und beerentragende Sträucher (z.B. Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball) verwendet werden, um das Nahrungsangebot zusätzlich zu erhöhen.

### 5.3. Weitere Kompensationsmaßnahmen

#### 5.3.1. 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 begrünerten Daches von 0,4 erreicht wird. Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Nebenanlagen ab 20,00 m<sup>2</sup>.

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.

### 5.3.2. 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 abstrahlt, d.h. nicht über die Horizontale hinaus.

Eine Dauerbeleuchtung des Gebäudes sowie des Außenbereichs ist unzulässig.

### 5.3.3. Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze, Zufahrten zu 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.

### 5.3.4. 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 noch 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.

## 6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Alle festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

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 Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Begrünung der Grundstücke können Bäume und Hecken aus der Pflanzliste ausgewählt werden. Die Liste kann bei der unteren Baugenehmigungsbehörde sowie im Internet unter [www.pforzheim.de/bepflanzung](http://www.pforzheim.de/bepflanzung) eingesehen werden.

### 6.1. Straßenbäume

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume, zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, sofern die Anzahl der festgesetzten Bäume gleich bleibt.

### 6.2. Begrünung der Grundstücksflächen

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen ein Laub-/ Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet und sind zu erhalten.

## 7. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) 26 BauGB)

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

## 8. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Artenschutz- und CEF-Maßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB)

Die im Umweltbericht aufgeführte Artenschutzmaßnahme im eigentlichen Baugebiet (CEF-Mäd5) wird als Ausgleich für den planungsbedingten Eingriff durch den Bebauungsplan „Mädachäcker – östlich des Hohlwegs“ festgesetzt und den Bauflächen und den Erschließungsflächen innerhalb des Bebauungsplans gleichmäßig zugeordnet. Die Eingriffsfläche entspricht dem Geltungsbereich.

Die im Umweltbericht aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft (Hw 28, Hw 30) sowie die Artenschutz- und CEF-Maßnahmen (CEF-Mäd6, CEF-Mäd1, CEF-Mäd2, CEF-Mäd4, Hw-16-CEF-Mäd3) auf im städtischen Eigentum befindlichen, externen Flächen werden als Ausgleich für den planungsbedingten Eingriff des Bebauungsplans „Mädachäcker - östlich des Hohlwegs“ festgelegt und den Bauflächen und den Erschließungsflächen innerhalb des Bebauungsplans gleichmäßig zugeordnet. Die Eingriffsfläche entspricht dem Geltungsbereich. Ausgenommen von der Eingriffsfläche ist die Fläche zum Schutz zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (Biotop Hohlweg mit Feldhecke 'Großenäcker'/Hohenwart“, Biotop Nr. 7118-231-0045), da diese unverändert bleibt und kein Eingriff erfolgt.

Die Kosten werden gemäß des jeweiligen Flächenanteils an der gesamten Eingriffsfläche folgendermaßen verteilt: Der Anteil der Erschließungsflächen an der gesamten Eingriffsfläche beträgt 28 %, der Anteil der Bauflächen 72 %. 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. Dächer

Zulässig sind

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

Versetzten Pultdächern sind unzulässig. Bei geneigten Dächern ist die Dachneigung beidseitig gleich zu wählen.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigung und die Wandhöhe einheitlich zu wählen. Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Form, Farbe, Neigung und Material einheitlich zu gestalten.

Die Dachformen von Garagendächern sind dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen oder als begrüntes Flachdach auszubilden.

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

Dacheindeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sein, wenn sie 20% der Gesamtfläche überschreiten, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

Der Abstand der technischen Dachaufbauten und der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens deren Höhe (inklusive Konstruktionshöhe) aufweisen.

#### 1.2. Dacheinschnitte und Dachaufbauten

Dacheinschnitte und Zwerchgiebel/Zwerchhäuser sind unzulässig.

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

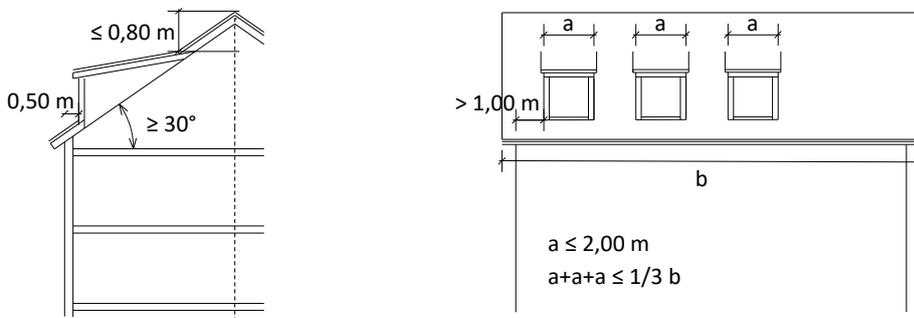
Dachaufbauten müssen zur traufseitigen Gebäudeaußenwand einen Mindestabstand von 0,50 m und zur seitlichen Gebäudeaußenwand von 1,00 m, jeweils gemessen senkrecht zur Außenkante, einhalten (s. Abb. links). Der Abstand des obersten Punktes der Dachgaube zum First muss mindestens 0,80 m betragen.

Dachgauben sind in der gleichen Dachdeckung auszuführen wie das Hauptdach.

Es ist nur eine Gaubenreihe pro Gebäudeseite zulässig.

Die maximale Einzellänge von Dachgauben beträgt 2,00 m (s. Abb. rechts).

Die Gesamtlänge von Dachgauben darf 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten (s. Abbildung rechts).



Anordnung und Abmessung von Dachaufbauten

### 1.3. Dachdeckung

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

### 1.4. Fassadengestaltung

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind, ausgenommen bei Glasscheiben und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

## 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) LBO)

Werbeanlagen sind gem. § 11 (4) LBO nur an der Stätte der eigenen Leistung im Erdgeschoss oder in der Vorgartenzone in max. 1,20 m zulässig. Pro Betrieb ist eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind nicht zulässig. Einzelbuchstaben sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Die Breite der Werbeanlage ist auf 3,00 m begrenzt. Sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,50 m<sup>2</sup>. Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig. Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

## 3. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung der Außenanlagen

(§ 74 (1) LBO)

Der Bereich zwischen öffentlicher Erschließungsfläche und Gebäudefront mit Hauszugang (Vorgarten), der nicht für Zugänge, Kfz-Stellplätze und zulässige Nebenanlagen genutzt wird, ist als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die nicht überbauten oder genutzten Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit Bodenanschluss gärtnerisch anzulegen. Der flächige Einbau von Kunstrasen(-flächen), Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen, die als hauptsächliches Gestaltungsmittel den Pflanzenaufwuchs verhindern sollen, ist nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von wurzeldichten Folien und Vliesen zur Verhinderung des Aufwuchses.

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

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

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Bodenmodellierungen sind unter Verwendung von Erdaushub aus dem Grundstück bis max. 0,50 m zulässig, wobei Nachbargrundstücke durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem Gelände mehr als 0,50 m, sind Geländeänderungen ausnahmsweise zulässig, wenn ein Verbot eine besondere Härte darstellen würde.

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

## 4. Stellplatzverpflichtung und Grundstückszufahrten

(§ 74 (2) 2 LBO, § 74 (1) LBO und Stellplatzsatzung)

Für Wohneinheiten mit Wohnfläche kleiner als 70 m<sup>2</sup> ist jeweils mindestens 1 Stellplatz, für Wohneinheiten mit Wohnfläche größer als 70 m<sup>2</sup> 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.

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 und mindestens einer Tiefe von 1,50 m 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.

## 5. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

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. Im Bereich von Sichtfeldern (Straßeneinmündung und Grundstückszufahrten) sind Einfriedungen auf 0,80 m Höhe zu reduzieren.

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.

## 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 bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 3. Bodenschutz/Erdaushub

Durch ein geeignetes Bodenmanagement ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dieser umfasst nicht nur die Vermeidung von überschüssig anfallendem Aushubmaterial, sondern auch das für mögliche Geländeauffüllungen benötigte Material. Die bei Bebauung anfallenden oder für Auffüllungen benötigten Erdmassen sollen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern. Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.3.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen

Falls im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Unbelasteter Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf den Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden.

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

### 4. Wasserschutz

Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert von privaten Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abfließt und dort zu Schäden führt. Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses sollten auch auf den Privatgrundstücken geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z. B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung/Brauchwassernutzung genutzt werden kann. Eine oberflächennahe Versickerung bei geeignetem Untergrund oder eine direkte Einleitung in ein Gewässer sollen ausgeführt werden, sofern nicht öffentliche/wasserrechtliche bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### 5. Energie

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet. Photovoltaikanlagen sind mit einer Dachbegrünung vereinbar, sie profitieren sogar von der ausgleichenden Temperaturwirkung der Begrünung.

## 6. Begrünung

Gemäß § 9 (1) LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Zusammen mit den Unterlagen des Bauantrags ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

## 7. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter [www.pforzheim.de/bepflanzung](http://www.pforzheim.de/bepflanzung)

## 8. Kampfmittel

Die Prüfung auf Kampfmittel, anhand von Luftbilddauswertung ergab für das Gebiet keine Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Eine Garantie der Kampfmittelfreiheit ist jedoch nicht gegeben.

## 9. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 10. 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.

Pforzheim, den 26.09.2023

61 CB