

# Bebauungsplan

## „Mädachäcker - 1. Änderung und Erweiterung“ Hohenwart

### - Textliche Festsetzungen -





## Textliche Festsetzungen

### Inhalt:

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>- 4 -</b>
1. Art der baulichen Nutzung	- 4 -
2. Maß der Nutzung	- 4 -
3. Bauweise	- 5 -
4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen	- 6 -
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	- 6 -
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 6 -
7. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 8 -
7.1. Begrünung der Grundstücksflächen	- 8 -
7.2. Dachbegrünung	- 8 -
7.3. Sonstige Pflanzbindungen	- 8 -
8. Aufschüttungen und Abgrabungen	- 8 -
<b>B. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>- 9 -</b>
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	- 9 -
1.1. Dachformen	- 9 -
1.2. Dacheindeckung und Fassadengestaltung	- 10 -
2. Werbeanlagen	- 10 -
5. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke/Einfriedungen	- 11 -
6. Einfriedungen	- 11 -
<b>C. Hinweise</b>	<b>- 12 -</b>
1. Aufteilung der Verkehrsflächen	- 12 -
2. Bodenfunde	- 12 -
3. Bodenschutz/Erdaushub	- 12 -
4. Wasserschutz	- 12 -
5. Energie	- 12 -
6. Begrünung	- 13 -
7. Pflanzenliste	- 13 -
8. Kampfmittel	- 13 -
9. Normen	- 13 -

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

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

2. Maß der Nutzung

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie durch die zulässige Traufhöhe (TH).

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu 25 % überschritten werden.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 21a (3) BauNVO sind nicht zulässig

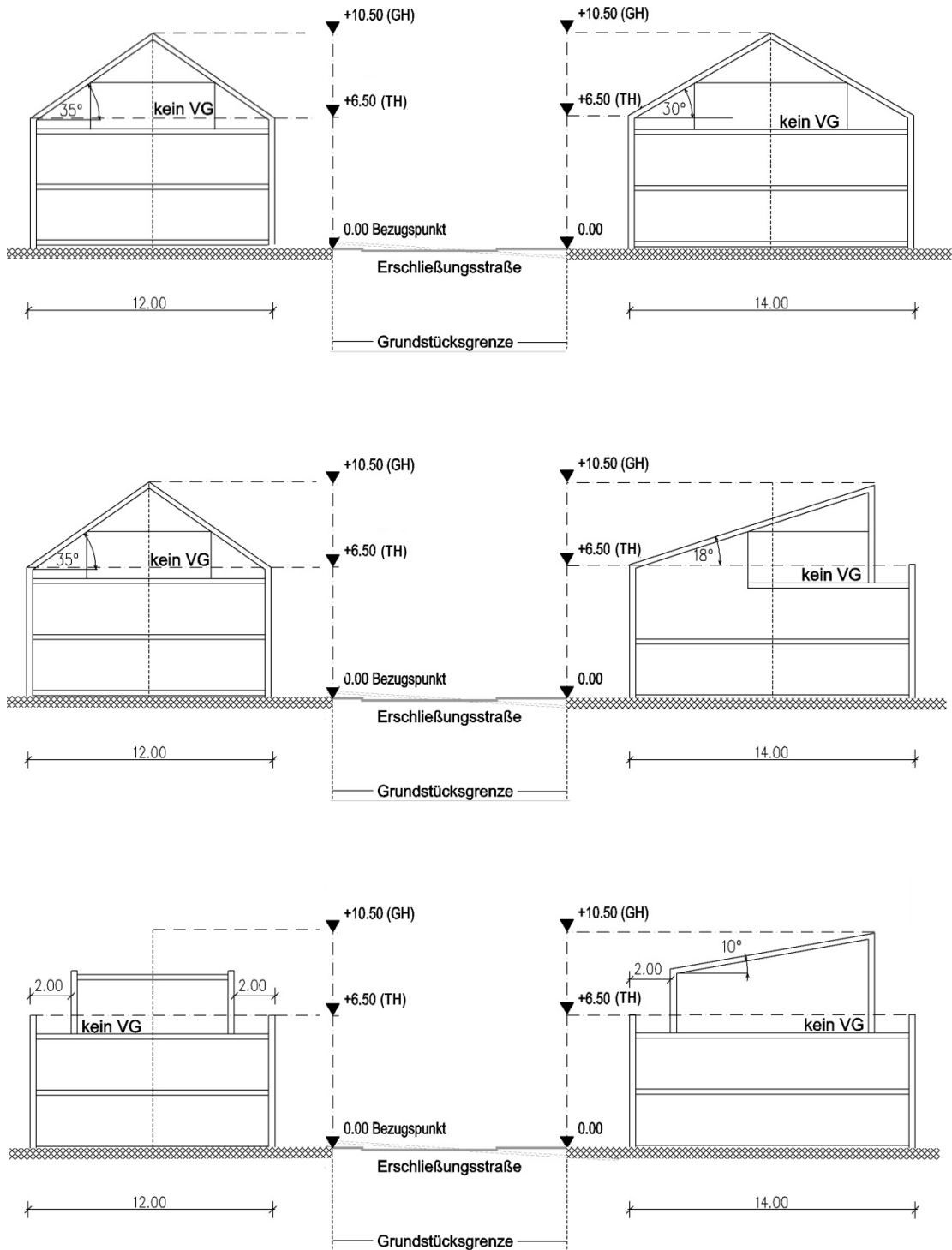
Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Trauf- und Gebäudehöhe sind als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der jeweiligen Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmittle (Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut und ist auf 6,50 Meter festgesetzt.

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



Beispielhafte Darstellung der zulässigen Traufhöhen und Gebäudehöhen

3. 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 20 m betragen.

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

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

Auf der straßenzugewandten Seite dürfen sie eine Grundfläche von maximal 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Insgesamt dürfen sie nicht größer als 10 m<sup>2</sup> groß sein.

Sie sind in das gestalterische Gesamtkonzept zu integrieren.

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

Freistehende Garagen und Carports sind unzulässig.

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 m von der Straße entfernt stehen. Sie sind in das gestalterische Gesamtkonzept zu integrieren.

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

Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

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

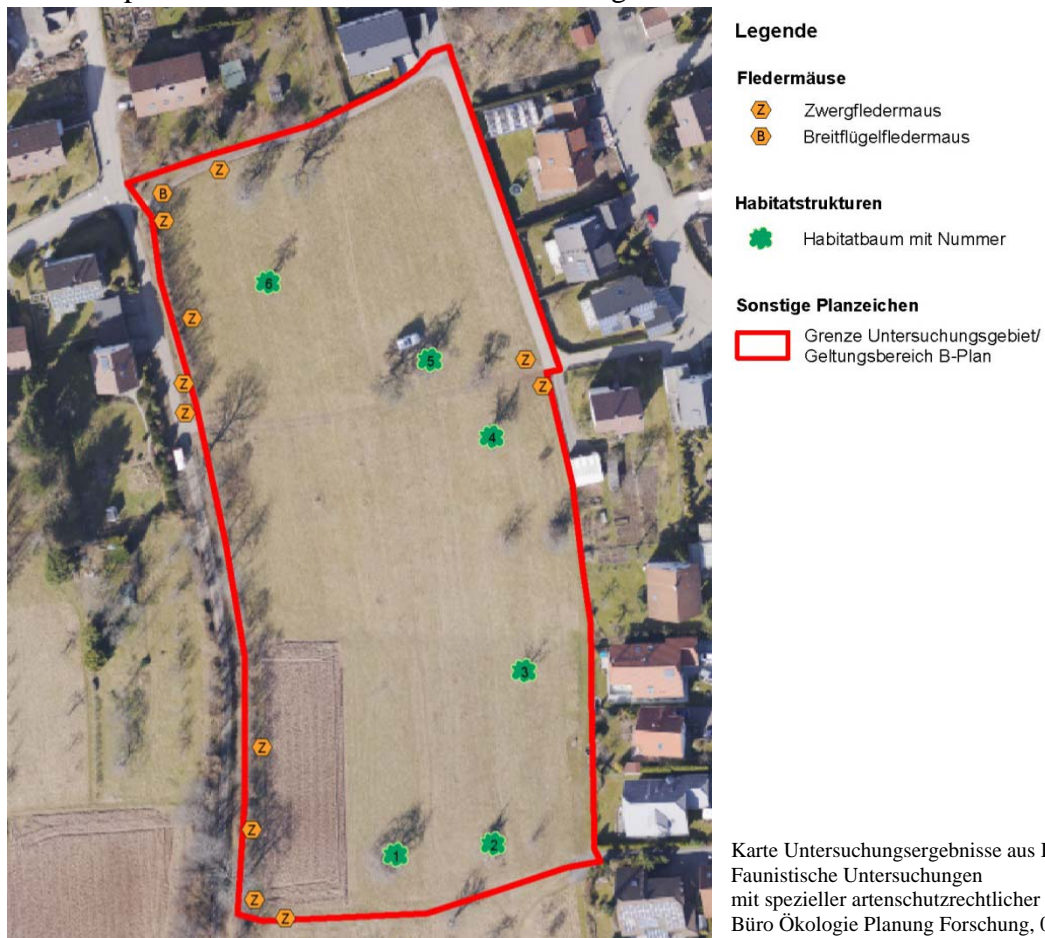
In jeder Phase von Bauarbeiten, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich, sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu ergreifen.

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. Die Schutzmaßnahmen sind durch ökologische Baubegleitung auf ihre Wirksamkeit hin zu überprüfen.

Zur langfristigen Sicherung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von Nahrungshabitaten muss im räumlich-funktionalen Zusammenhang eine Feldhecke mit standortgerechten Gehölzen in einer Breite von 3-5 m und einer Länge von mind. 100 m in Kombination mit einem 3-5 m breiten Saumstreifen gepflanzt werden. Der Saum ist extensiv zu pflegen (einmalige Mahd ab August mit Abtransport des Schnittgutes).

Die Habitatbäume Nr. 3, 4 und 5 dürfen nur in der Zeit zwischen dem 01. November und dem 28./29. Februar bei länger anhaltendem Frost gefällt werden. Eine ökologische Baubegleitung muss vor der Fällung sicherstellen, dass die Baumhöhlen und Spalten zum Zeitpunkt der Entnahme keine Besiedelung durch Fledermäuse aufweisen.



Zur langfristigen Sicherung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von Nahrungshabitaten müssen entfallende Obstbäume durch Nachpflanzungen im räumlich-funktionalen Zusammenhang ersetzt werden (Verhältnis 1 : 1).

Im räumlich-funktionalen Zusammenhang sind als Ausgleich für die entfallenden potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den überplanten Bäumen Vogelnisthilfen – eine Starenhöhle, zwei Großraumnisthöhlen und drei Nischenbrüterhöhlen – sowie zwei Fledermausflachkästen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzuhängen. Außerdem muss eine Bruthöhle für den Steinkauz in räumlichem Zusammenhang, aber ausreichender Entfernung vom neuen Wohngebiet installiert werden.

Als CEF-Maßnahme wird die Aufhängung von drei Starenhöhlen mit Fluglochweiten von 45 mm im räumlich-funktionalen Zusammenhang festgesetzt. Die 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.

7. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

7.1. *Begrünung der Grundstücksflächen*

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ein Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

7.2. *Dachbegrünung*

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mindestens 8 cm Substrat zu bedecken und extensiv zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrünten Daches von 0,6 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

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 m<sup>2</sup> großer Wurzelraum mit ausreichender Substratstärke (mind. 60 cm Schichtdicke) zur Verfügung zu stellen. Zur Orientierung kann die Pflanzliste dienen, die auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter [www.pforzheim.de/bepflanzung](http://www.pforzheim.de/bepflanzung) zu finden ist.

7.3. *Sonstige Pflanzbindungen*

Alle festgesetzten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

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

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



## B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) LBO)

#### 1.1. *Dachformen*

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von  $20^\circ$  bis maximal  $35^\circ$ , Pultdächer jedoch mit einer Dachneigung von  $10^\circ$  bis maximal  $20^\circ$ . Zu den geneigten Dächern gehören Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer.

Bei versetzten Pultdächern darf der Höhenversatz maximal 1,50 m betragen.

Bei geneigten Dächern und versetzten Pultdächern ist die Dachneigung beidseitig gleich zu wählen.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigung und die Wandhöhe einheitlich zu wählen.

Dacheinschnitte und Zwerchgiebel/Zwerchhäuser sind unzulässig.

Gauben sind bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als  $30^\circ$  unzulässig (s. Abb. 1).

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

Es ist nur eine Gaubenreihe pro Gebäudeseite zulässig.

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

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

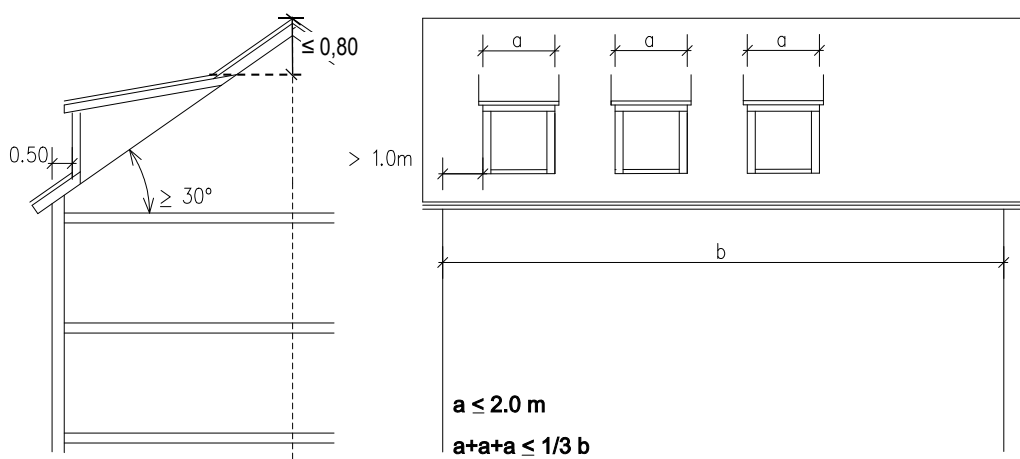


Abb. 1 Anordnung und Abmessung von Dachaufbauten

## 1.2. *Dacheindeckung und Fassadengestaltung*

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Material- und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

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

Metallmaterialien für Dacheindeckungen dürfen nur in untergeordnetem Umfang verwendet werden.

Dachgauben sind in der gleichen Dachdeckung auszuführen wie das Hauptdach.

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken oder Verbindungsgänge, sind aus artenschutzrechtlichen Gründen unzulässig. Spiegelnde Fassaden und Fenster mit einem Außenreflexionsgrad >15% sind an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen oder zur offenen Feldflur unzulässig.

## 2. Werbeanlagen (§ 74 (1) LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.

Werbeanlagen dürfen die Traufe oder Flachdachattika nicht überragen.  
Lichtwerbung ist untersagt.

## 3. Grundstückszufahrten (§ 74 (1) LBO und Stellplatzsatzung)

Je Grundstück ist vom öffentlichen Straßenraum aus zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen nur eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrt soll nicht breiter als 6,00 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. Die Summe der Breiten von Zugang und Zufahrt darf insgesamt 7,00m nicht überschreiten.

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.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen  
(§ 74 (1) LBO)

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

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

5. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke/Einfriedungen  
(§ 74 (1) LBO)

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Bodenmodellierungen sind unter Verwendung von Erdaushub aus dem Grundstück zulässig, wobei Nachbargrundstücke durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem Gelände mehr als 0,5 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

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

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

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

6. Einfriedungen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

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

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

## C. Hinweise

### 1. Aufteilung der Verkehrsflächen

Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen entspricht dem Stand der Straßenplanung des zuständigen Fachamtes zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Darstellung hat somit informativen Charakter.

### 2. Bodenfunde

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26, umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (vgl. § 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

### 3. Bodenschutz/Erdaushub

Der Anfall von Erdaushub ist, soweit möglich, zu minimieren bzw. anfallender Aushub zu verwerten. Falls im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

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

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

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

### 4. Wasserschutz

Neben den Verminderungsmaßnahmen durch wasserdurchlässige Belagsflächen und Dachbegrünung sollten auf den Privatgrundstücken zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z. B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden kann.

### 5. Energie

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

6. Begrünung

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

*Je nach Ergebnis der Anfrage beim Kampfmitteldienst ggf. Hinweis ergänzen.*

9. Normen

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug auf DIN-Normen genommen. Diese können im Rahmen der allgemeinen Dienststunden beim Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung, Abt. Städtebauliche Planung, Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6, Technisches Rathaus eingesehen werden.

Pforzheim, 31.01.2017  
62 SH/DA