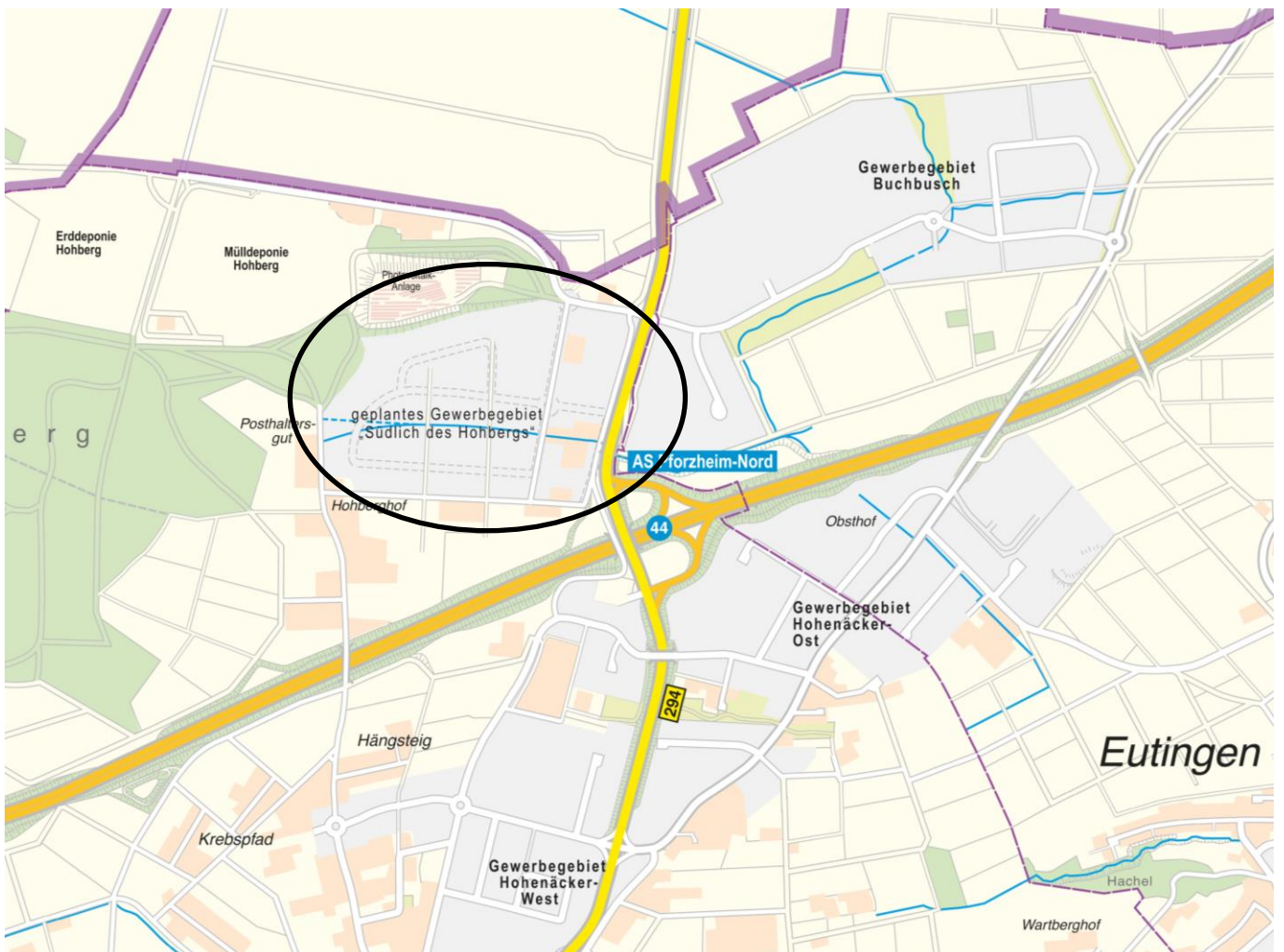


# Bebauungsplan „Südlich des Hohbergs“

Textliche Festsetzungen - Entwurf



## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1. Art der baulichen Nutzung	4
1.1. Gliederung des Gewerbegebietes nach Emissionskontingenten	4
1.2. Zusatzkontingent	5
1.3. Gewerbegebiet 1 (GE1)	6
1.4. Gewerbegebiet 2 (GE 2)	6
1.5. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	6
1.6. Sondergebiet 1 „Katastrophenschutz“ (SO 1)	6
1.7. Sondergebiet 2 „Oberflächentechnik“ (SO 2)	7
2. Maß der Nutzung	7
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
4. Mindestgröße von Baugrundstücken	7
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	7
6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	7
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
7.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)	8
7.2. Gehrecht (GR)	8
8. Flächen für die Abwasserbeseitigung	8
8.1. Mulden zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser	8
9. Öffentliche Grünflächen	8
10. Wasserflächen	8
11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
11.1. Stellplätze	8
11.2. Beleuchtung	8
12. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	8
12.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen und Maßnahmen für den Ersatz besonders geschützter Biotope	9
12.2. Artenschutzfachliche Maßnahmen zur Vermeidung	10
13. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche (§ 9 (1) 24 BauGB)	10
14. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)	11
14.1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
14.2. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	12
14.3. Begrünung der Grundstücksflächen	13
14.4. Stellplatzbegrünung	13
14.5. Dachbegrünung	13
14.6. Fassadenbegrünung	14
14.7. Sonstige Pflanzbindungen	14
<b>B. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>15</b>
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	15
1.1. Dächer	15
1.2. Material- und Farbauswahl	15
1.3. Technische Dachaufbauten	15
2. Werbeanlagen	15
3. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen	15
4. Freileitungen	15
5. Grundstückszufahrten	16
6. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke/Einfriedungen	16
7. Stellplätze und Garagen	16
<b>C. Hinweise</b>	<b>17</b>
1. Aufteilung der Verkehrsflächen	17
2. Bodenfunde	17

3.	Bodenschutz/Erdaushub	17
4.	Geotechnik	17
5.	Wasserschutz	17
6.	Gerüche	18
7.	Energie	18
8.	Begrünung	18
9.	Baumschutz	18
10.	Pflanzenliste	18
11.	Normen	18
12.	Kampfmittel	18

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)

Im gesamten Geltungsbereich gilt:

Das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender flüssiger Stoffe ist verboten. Ausgenommen sind jedoch Anlagen, wenn

- die Lagerbehälter doppelwandig sind oder sie als einwandige Behälter in einem flüssigkeitsdichten Auffangraum ohne Abläufe stehen.
- Undichtheiten der Behälterwände bei oberirdischen Behältern ohne Auffangraum und bei unterirdischen Behältern durch ein Leckanzeigergerät selbsttätig angezeigt werden.
- Auffangräume nach Buchstabe a) so bemessen sind, dass die dem gesamten Rauminhalt der Behälter entsprechende Lagermenge zurückgehalten werden kann.
- der Rauminhalt eines unterirdischen Lagerbehälters 40.000 Liter, eines oberirdischen Lagerbehälters 100.000 Liter nicht übersteigt (§ 8 Abs. 1 i. V. m. § 1 (4) 2 BauNVO).

#### 1.1. Gliederung des Gewerbegebietes nach Emissionskontingenten

§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12.

Die Anwendung der „Summation“ und der „Relevanzgrenze“ nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist grundsätzlich zulässig. Die Inanspruchnahme oder die teilweise Inanspruchnahme von Emissionskontingenten anderer Teilflächen durch Vorhaben ist dann zulässig, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich (z.B. durch Baulast) ausgeschlossen ist.

Teilfläche	Emissionskontingent tags $L_{EK}$ , tags (in dB(A)/m <sup>2</sup> )	Emissionskontingent nachts $L_{EK}$ , nachts (in dB(A)/m <sup>2</sup> )
Teilfläche TF 1	52	kein Nachtbetrieb
Teilfläche TF 2	52	kein Nachtbetrieb
Teilfläche TF 3	52	kein Nachtbetrieb
Teilfläche TF 4	52	kein Nachtbetrieb
Teilfläche TF 5	52	kein Nachtbetrieb
Teilfläche TF 6		40
Teilfläche TF 7		40
Teilfläche TF 8		40
Teilfläche TF 9		40
Teilfläche TF 10		40
Teilfläche TF 11		42
Teilfläche TF 12		42
Teilfläche TF 13		42
Teilfläche TF 14		42
Teilfläche TF 15		42
Teilfläche TF 16		42
Teilfläche TF 17		45
Teilfläche TF 18		45

Teilfläche	Emissionskontingent tags LEK, tags (in dB(A)/m <sup>2</sup> )	Emissionskontingent nachts LEK, nachts (in dB(A)/m <sup>2</sup> )
Teilfläche TF 19		45
Teilfläche TF 20		45
Teilfläche TF 21		45
Teilfläche TF 22		55

## 1.2. Zusatzkontingent

Für den in der folgenden Abbildung dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgendes Zusatzkontingent LEK, ZUS:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags LEK, ZUS, tags in dB(A)/m <sup>2</sup>	Zusatzkontingent nachts LEK, ZUS, nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
A	4	12

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $LEK_{k,j}$  durch  $LEK_{k,j} + LEK_{k,ZUS}$  zu ersetzen ist.

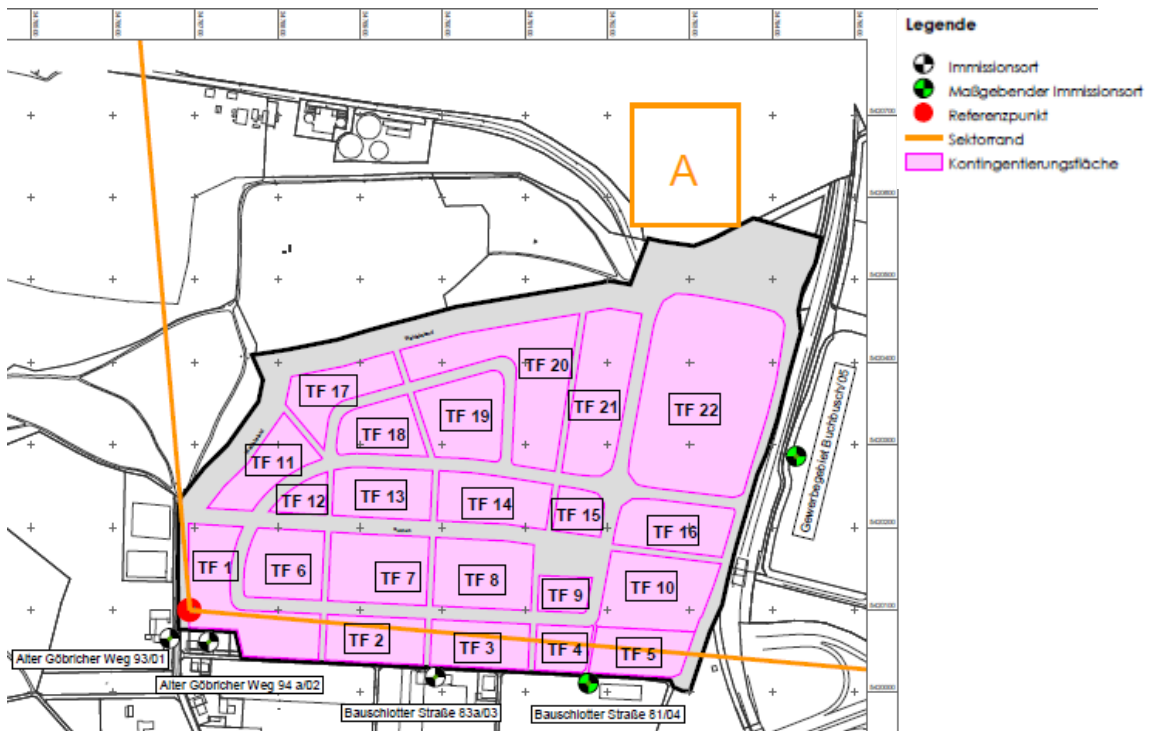
Der Bezugspunkt des Richtungssektors hat im Plangebiet folgende Koordinaten:

x-Koordinate: 3478693,21

y-Koordinate: 5420099,53

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für den Sektor folgende Winkelangaben:

Richtungssektor A: 355° bis 95°



### 1.3. Gewerbegebiet 1 (GE1)

(§ 8 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet 1 gelten folgende Ausschlüsse:

Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

#### **„Handwerkerprivileg“**

Ausnahmsweise zulässig ist auf untergeordneter Betriebsfläche der Verkauf von selbst hergestellten Waren oder von Ersatzteilen in Verbindung mit dem Handwerks- bzw. dem produzierenden Betrieb. Dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk.

#### **Kioske und ähnliche Betriebsformen**

Ausnahmsweise sind Kioske und der Verkauf von Lebensmitteln in Verbindung mit gastronomischen Betrieben oder im Lebensmittelhandwerk zur Gebietsversorgung zulässig.

Der Einzelhandelsausschluss gilt nicht für Autohäuser.

Logistik- und Distributionsbetriebe sind nicht zulässig.

Die nach § 8 (2) 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur als untergeordneter Bestandteil, Ergänzung oder Zubehör zu den im Gewerbegebiet zulässigen Betrieben zulässig. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen. Sonstige Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die nach § 8 (2) 3 sowie 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Keine der nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen bzw. Nutzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist; Peepshows, Striptease-Lokale, Sexkinos und Sexshops sowie sonstige auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

### 1.4. Gewerbegebiet 2 (GE 2)

(§ 8 (1) i.V.m. § 1 (4) 2 BauNVO)

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Gewerbegebiets 1 (siehe Ziffer 1.1.) werden im Gewerbegebiet 2 aufgrund der Lage im Achtungsabstand des benachbarten Betriebs noch folgende sensible Nutzungen ausgeschlossen:

- a) Sämtliche Einzelhandelsbetriebe (das „Handwerkerprivileg“ und die Ausnahme für Autohäuser gilt hier nicht)
- b) Sämtliche Kioske (die Ausnahme für Betriebe zur Gebietsversorgung gilt hier nicht)
- c) Öffentliche Verwaltungsgebäude
- d) Sonstige öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr

### 1.5. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

(§ 8 (1) i.V.m. § 1 (4) 2 BauNVO)

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Gewerbegebiets 1 (siehe Ziffer 1.1.) unterliegen die Betriebe im GEE besonderen lärmtechnischen Beschränkungen, siehe Ziffer 1.1. Nachtbetrieb ist hier ausgeschlossen.

### 1.6. Sondergebiet 1 „Katastrophenschutz“ (SO 1)

(§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet 1 sind Nutzungen im Zusammenhang mit Katastrophenschutzübungen zulässig.

### 1.7. Sondergebiet 2 „Oberflächentechnik“ (SO 2)

(§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 2 dient der Unterbringung eines Betriebes mit Anlagen, die als Oberflächenbehandlungsanlagen nach der Nr. 3.10 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen, auch soweit sie für sich alleine betrachtet nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind.

Zulässig sind – im Rahmen eines oben definierten Betriebes – Anlagen aus den folgenden Kategorien:

- a) Anlagen der Industrieemissions-Richtlinie (IED-Anlage) und
- b) Anlagen, die gem. der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) aufgrund eines Summenquotienten von größer 1 in der oberen Klasse eingestuft werden,

### 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), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Bezugshöhe (BZH) für die Gebäudehöhe ist die jeweilige Gehweghinterkante der nächstgelegenen Straße. In den Bereichen, in denen kein Gehweg hergestellt wird, ist Bezugspunkt der nächstgelegene Fahrbahnrand.

Unter Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss der Oberkante Gebäude, einschließlich Attika und Dachrandabdeckung zu verstehen.

Die tatsächliche Gebäudehöhe darf mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, etc.) und Treppenaufgängen um maximal 3,00 m überschritten werden. Dabei ist ein Rücksprung von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante einzuhalten.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als abweichende Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise ist so definiert, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann dann zugelassen werden, wenn der zu erhaltende Baumbestand oder Pflanzgebotflächen hiervon nicht beeinträchtigt werden oder nicht betroffen sind.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen unzulässig.

### 4. Mindestgröße von Baugrundstücken

(§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im gesamten Plangebiet beträgt 1.000 m<sup>2</sup>.

### 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zufahrten im Bereich von Pflanzgebotflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Wasserdurchlässige Beläge:

Zufahrten zu Pkw-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.

### 6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Im Bereich der Grundstückszufahrten ist das Angleichen der Grundstückshöhe an das Geländeniveau zulässig.

## 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

### 7.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen.

### 7.2. Gehrecht (GR)

Mit Gehrecht zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde zu belastende Flächen.

## 8. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) 14 BauGB)

### 8.1. Mulden zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

In den als Flächen zur Rückhaltung und Ableitung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser festgesetzten Mulden ist das in den angrenzenden Bauflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zu sammeln. Die Flächen sind naturnah zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.

## 9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der jeweiligen Pflanzgebote oder Maßnahmenfestsetzungen anzulegen (siehe 14.1.).

## 10. Wasserflächen (§ 9 (1) 16 BauGB)

Die Niedrigwasserrinne des Geisbachs wird als Wasserfläche festgesetzt. Aufgrund des naturnahen Ausbaus kann sich die Lage der Rinne im Verlauf der Zeit unwesentlich verändern.

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

### 11.1. Stellplätze

Sofern ebenerdige Stellplätze in geringer Anzahl zugelassen werden (z. B. Behindertenstellplätze) sind diese ebenso wie Zufahrten zu Pkw-Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge 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.

### 11.2. Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02% zulässig (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten). Ein Abstrahlen der Beleuchtung nach oben und zu den Seiten hin ist zu vermeiden, um Lichtemissionen in die Fledermausfunktionsräume weitestgehend zu reduzieren. Die Leuchten sind so aufzustellen, dass Blendwirkungen in die im Plangebiet befindlichen und angrenzenden Freiräume vermieden werden.

## 12. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die im Umweltbericht bzw. in den Datenblättern im Anhang der Begründung aufgeführten Maßnahmen auf im städtischen Eigentum befindlichen, externen Flächen werden als Ausgleich für den planungsbedingten Eingriff innerhalb des Bebauungsplans festgelegt und den Bauflächen und den Erschließungsflächen innerhalb des Bebauungsplans gleichmäßig zugeordnet. Der Eingriffsbereich entspricht dem Geltungsbereich.

Die Kosten werden gemäß des jeweiligen Flächenanteils an der gesamten Eingriffsfläche folgendermaßen verteilt: Der Anteil der Erschließungsflächen (Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Grünflächen und



Wasserflächen) an der gesamten Eingriffsfläche beträgt ca. 30 %, der Anteil der Bauflächen 70 %. Detaillierte Beschreibungen und Hinweise zur Entwicklung und Pflege sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 12.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen und Maßnahmen für den Ersatz besonders geschützter Biotope

### CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und Baumhöhlen bewohnende Brutvögel

Für Fledermäuse und Baumhöhlen bewohnende Brutvögel sind folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) durchzuführen:

- Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von insgesamt 18 Nistkästen sowie Herausnahme der betroffenen Bäume/Forstfläche aus der aktuellen Nutzung auf dem Flurstück 6438 (teilweise) der Gemarkung Pforzheim (Maßnahme CEF-SHob1)
- Fachgerechte Anbringung und dauerhafte Pflege von 10 Spaltenquartieren für Fledermäuse am Reitstall auf Flurstück 4661 der Gemarkung Pforzheim (Maßnahme CEF-SHob2)

### Maßnahmen für Streuobstbestände

- gleichwertiger und gleichartiger Ersatz für Streuobstwiesen
  1. Erhaltungsschnitt an mind. 16 Streuobstbäumen, Ersatzpflanzungen für drei abgängige Streuobstbäume, Zupflanzung von mind. 13 Streuobstbäumen auf den Flurstücken 5084, 5192 und 5241 in Pforzheim (Maßnahme CEF-SHob4)
  2. Erhaltungsschnitt an mind. 27 Streuobstbäumen (z. T. auch zur Totholz-Erhaltung, Ersatzpflanzungen für sechs abgängige Streuobstbäume, Zupflanzung von sechs Streuobstbäumen auf den Flurstücken 1598, 1610, 1613, 1659/1, 6626 in Eutingen (Maßnahme CEF-SHob4)
  3. Umwandlung des Ackers in extensives Grünland und Neupflanzung von 15 Streuobstbäumen auf Flurstück 9703 (teilweise) der Gemeinde Neulingen (Maßnahme Kat8)
- Anlage einer 1.500 m<sup>2</sup> großen Buntbrache/Lerchenfenster (Lebensraum für Feldlerche) auf dem Flurstück 2772 /4 (teilweise) der Gemarkung Ispringen. Die Fläche wird aus der Ackernutzung genommen und in Absprache mit dem Landwirt, eingesät. Die Fläche wird spätestens alle 5 Jahre mit der daneben liegenden, ebenso großen Fläche gewechselt. Die Buntbrache muss mind. 100 m von linearen Strukturen wie z. B. Feldhecken und Baumreihen entfernt liegen. Es wird eine jährliche Mahd im Herbst vorgenommen. (Maßnahme CEF-SHob5)
- Heckenpflanzungen: Auf Flurstück 6875 (teilweise) in Eutingen, Gewann Äußerer Bügel, werden
  1. eine 919 m<sup>2</sup> große Hecke mit Heckensaum als Ersatzpflanzung für das geschützte Biotop "Feldgehölz an der Geisheck, Biotopnummer 170182310016" (Flächengröße = 0,0919 ha) entwickelt. Die Heckenpflanzung erfolgt nordöstlich angrenzend an eine bereits vorhandene Hecke. (Maßnahme B29)
  2. eine ca. 971 m<sup>2</sup> große Hecke mit Heckensaum als Ersatzpflanzung für die geschützten Biotope (Feldgehölze) westl. der Baumschule des städtischen Betriebshofes, Biotopnummer 170182310066, (3 Teile, Flächengröße insges. = 0,0971 ha) entwickelt. Die Heckenpflanzung grenzt im Südosten des Flurstücks an den bestehenden Wegen an. (Maßnahme B30)Beide Heckenpflanzungen beinhalten folgende Gehölzarten: Haselstrauch (*Corylus avellana*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Gew. Schneeball (*Viburnum opulus*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*). Insbesondere die Haselsträucher, aber auch Schwarzer Holunder, Stiel-Eiche und Vogelkirsche prägen aktuell die Geschützten Biotope und werden daher wieder in den Neupflanzungen berücksichtigt.  
Pflegemaßnahmen sind Wässern, Ausmähen, Heckensaummahd. Bei Bedarf sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Ersatzhabitat für Amphibien (Amphibien-Laichgewässer): Auf Flurstück 9073 (teilweise) der Gemarkung Göbrichen (Gemeinde Neulingen) wird ein max. 1,50 m tiefer, max. 12 m langer und max. 4 m breiter Amphibienteich zwischen dem von Südwesten zugeführten Graben und dem Hauptentwässerungsgraben, der nach Norden das Wasser weiterführt, ausgehoben. Das vorhandene Bodenmaterial (Lößlehm) wird für die Modellierung verwendet, bei Bedarf wird der Tümpel mit umweltverträglichem Bentonit abgedichtet. Beton, Kunststoff oder andere Baumaterialien kommen nicht zum Einsatz. Bei Bedarf bzw. um die Funktion des Amphibienteiches zu erhalten, werden Pflegemaßnahmen (z. B. Entschlammung und Entbuschung) durchgeführt. (Maßnahme KatAmph)
- Anlage eines Zauneidechsenhabitats: Auf den Flurstücken 4371, 4371/1, 4390 (jeweils teilweise) der Gemarkung Pforzheim wird eine 15.800 qm große Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Entlang des Waldrandes wird ein Weg angelegt, südlich bzw. östlich des Weges werden die

Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen geschaffen und entwickelt (Lesesteinriegel, Holz- und Reisighaufen, Sandlinsen, Gebüschpflanzungen, artenreiches Grünland). Pflegemaßnahmen sind bei Bedarf Mahd des Grünlands, Anwuchspflege der Gebüschpflanzungen (Ausmähen, Wässern) sowie bei Bedarf Ausmähen der Eidechsen-Lebensraumstrukturen. (Maßnahme FCS-SHohb-Z-Ei)

## 12.2. Artenschutzfachliche Maßnahmen zur Vermeidung

### **Schutz vorhabensbedingt nicht entfallender Gehölze**

Die nicht vorhabensbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände außerhalb des eigentlichen Baufelds sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.

Ein Befahren oder eine Lagerung von Materialien ist nicht zulässig. Die Maßnahme sieht den Schutz von Einzelbäumen während des Baubetriebs vor. Die Einzelbäume sind durch Brettermantel bzw. flächige Bestände durch einen Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen. Die Schutzmaßnahmen erfolgen entsprechend den Regelungen in der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen in Verbindung mit den in der RAS-LP 4 getroffenen Regelungen.

### **Festlegung Rodungszeitraum**

Eine Rodung der nicht zu erhaltenden Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten). Bei den Baumfällungen ist sicherzustellen, dass keine Tiere in den Quartieren sind. Dies kann bei Obstbäumen am ehesten bei starkem Frost prognostiziert werden. Alternativ können Fällungen nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten durchgeführt werden.

### **Festlegung Zeitraum Abbrucharbeiten**

Der Abbruch der Gebäude ist nur im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen), da ein Vorhandensein von Winterquartieren auszuschließen ist.

### **Umweltbaubegleitung vor Fällung der Bäume und Abriss der Gebäude**

Die Fällung der Baumbestände erfolgt außerhalb der Brutzeit der Vogelarten Fledermäusen (siehe Vermeidungsmaßnahme Festlegung Rodungszeitraum).

Vor Fällung der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

Hierfür wird vom Auftraggeber eine Übersicht (Lageplan, falls vorhanden tabellarische Darstellung) aller zu fällenden Bäume bereitgestellt.

Die Bäume mit geeigneten Baumhöhlen und Baumspalten sind vor Fällung auf eine Belegung durch die genannten Arten (Fledermäuse, Haselmaus, holzbewohnende Käferarten) mittels endoskopischer Untersuchung zu prüfen. Sollten dabei Tiere nachgewiesen werden, kann eine Fällung erst nach sichergestelltem Verlassen des Winterquartiers von Fledermäusen erfolgen. Dies gilt insbesondere bei möglicherweise in den Baumhöhlen überwinternden Tieren. Sollte sich eine Belegung zum Prüfzeitpunkt ergeben sind die Bäume im Gebiet bis in den April des Folgejahres zu belassen. Eine Fällung kann erst nach sichergestelltem Verlassen des Winterquartiers für Fledermäuse bzw. Fehlen von Nachweisen der Haselmaus erfolgen. Um eine Besiedlung der Baumhöhlen durch Vogelarten zu verhindern sind diese nach erfolgter Prüfung zu verschließen. Die Gebäude werden im Zuge der Abrissarbeiten begangen und auf Fledermausbesatz und gebäudebewohnende Brutvogelarten untersucht um sicherzustellen, dass keine belegten Quartiere vorhanden sind. Hierfür wird sichergestellt, dass die Gebäude zugänglich sind.

## 13. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche

(§ 9 (1) 24 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind keine Gebäudeöffnungen oder Außenluftelemente von Klima- oder Lüftungsanlagen zulässig, die zur Belüftung von Aufenthaltsräumen und anderen Gebäudeteilen mit dauerhaftem Aufenthalt von Personen notwendig sind.

## 14. 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.

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. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Zur Begrünung der Grundstücke können geeignete Pflanzenarten 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. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können weitere, darüber hinaus gehende Pflanzenarten ausgewählt werden.

### 14.1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebotsflächen) sind von Bebauung, Werbeanlagen und Oberflächenversiegelung freizuhalten.

Für alle Pflanzungen gilt:

Der Wurzel- und Stammbereich der Bäume ist auf einer Fläche von mindestens 16m<sup>2</sup> von jeder Versiegelung freizuhalten. Nach entsprechendem Nachweis von einem ausreichenden Wurzelraum, in den auch Oberflächenwasser versickert, kann diese Fläche verkleinert werden auf ein Minimum von 4 m<sup>2</sup> bei Einzelbaumpflanzung oder einen durchgehenden begrünten Pflanzstreifen von mind. 2 m Breite.

Der durchwurzelbare Raum soll bei Bäumen 1. Ordnung mind. 36 m<sup>3</sup> / Baum, bei Bäumen 2. Ordnung mind. 24 m<sup>3</sup> / Baum und bei Bäumen 3. Ordnung 12 m<sup>3</sup> / Baum umfassen.

Bäume 1. Ordnung müssen bei Pflanzung einen Mindeststammumfang (StU) von 20 - 25 cm und Bäume 2. oder 3. Ordnung einen StU von 18 - 20 cm aufweisen.

Die zu pflanzenden Großsträucher müssen eine Mindesthöhe von 175 - 200 cm besitzen.

Sonstige zu pflanzende Sträucher sind gemäß der Pflanzliste mit der Pflanzqualität mind. zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm herzustellen. Der Nadelholzanteil darf 30 % der Gehölze nicht überschreiten.

Die jeweilige Gestaltung ist abhängig von der Lage der Pflanzgebotsflächen und wird im Folgenden differenziert festgesetzt:

#### **Pfg 1: Pflanzgebot „Öffentliche Grünflächen – Strauchhecken entlang Retentionsmulden“**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abstand der Sträucher untereinander maximal 5 m.

Die Retentionsmulden selbst sind mit einer standortheimischen artenreichen Gras-Kräuteransaat (z.B. Rieger-Hofmann "01 Blumenwiese") zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Fehlende bzw. schadhafte Wiesenflächen sind durch eine geeignete Nachsaat zu reparieren.

Das gesamte Grünland darf nicht gedüngt werden und ist zweimal jährlich zu mähen - zwischen dem 15.06. und 15.07., sowie zwischen dem 01.08. und 30.09. Die Flächen dürfen nicht gemulcht werden, das Mähgut ist abzuräumen.

#### **Pfg 2: Pflanzgebot „Pflanzung von Bäumen und Sträuchern am nördlichen Rand des Baugebietes“**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pfg 2 gekennzeichneten Flächen (Breite 10 m) sind mit Laubbäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen für die Bäume sind offen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Grundstücksgrenze sind Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind mit einem Abstand von 5 m untereinander zu pflanzen.

Die offenen Pflanzflächen sind mit einer standortheimischen artenreichen Gras-Kräuteransaat (z.B. Rieger-Hofmann "01 Blumenwiese").

Eine Einfriedung ist nur an der Grundstücksgrenze mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

### **Pfg 3: Pflanzgebot „Pflanzung von Sträuchern“**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pfg 3 gekennzeichneten Flächen sind mit einer standortheimischen artenreichen Gras-Kräuteransaat (z.B. Rieger-Hofmann "01 Blumenwiese") sowie mit standortgerechten, gebietsheimischen Strauchpflanzungen dauerhaft zu begrünen.

Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Sträucher sind mit einem Abstand von 5 m untereinander zu pflanzen.

### **Pfg 4: Pflanzgebot „Pflanzung von Bäumen und Sträuchern“**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pfg 4 gekennzeichneten Flächen (entlang der Bauschlotter Straße sowie Retentionsmulde am westlichen Rand des Geltungsbereichs) sind mit einer standortheimischen artenreichen Gras-Kräuteransaat (z.B. Rieger-Hofmann "01 Blumenwiese") zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Fehlende bzw. schadhafte Wiesenflächen sind durch eine geeignete Nachsaat zu reparieren.

Es sind zusätzlich Laubbäume als Reihe mit einem Baumabstand von 10 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren und Betreten zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Zur Grundstücksgrenze sind Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind mit einem Abstand von 5 m untereinander zu pflanzen.

### **Pfg 5: Pflanzgebot „Öffentliche Grünflächen – Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Grünzug“**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pfg 5 gekennzeichneten Bereiche entlang des Geisbachs sind mit einer standortheimischen artenreichen Gras-Kräuteransaat (z.B. Rieger-Hofmann "01 Blumenwiese") sowie mit standortgerechten, gebietsheimischen Baum- und Strauchpflanzungen dauerhaft zu begrünen.

### **Anpflanzung von Straßenbäumen**

Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen, z.B. Poller o.ä., dauerhaft gegen Befahren und Betreten zu sichern. Die Lage kann – aufgrund von planerischen Anforderungen (Einfahrten, Leitungsbeständen etc.) – von der gekennzeichneten Stelle um bis zu 5,0 m abweichen.

Von den festgesetzten Standorten kann abgewichen werden, sofern die Anzahl der festgesetzten Bäume gleichbleibt. Die im Bereich von Straßenverkehrsflächen zeichnerisch als Einzelbaum, Baumreihe oder über eine Baumanzahl festgesetzten Baumpflanzungen sind mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung durchzuführen. Es sind standortgerechte Bäume zu verwenden.

Die Bäume müssen bei Pflanzung einen Mindeststammumfang (StU) von 18 - 20 cm aufweisen. Es sind ausschließlich Hochstämme gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum soll bei Bäumen 1. Ordnung mind. 36 m<sup>3</sup> / Baum und bei Bäumen 2. Ordnung mind. 24 m<sup>3</sup> / Baum umfassen. Unbefestigte Baumscheiben sind zu begrünen.

Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden, sofern dabei die in dieser Festsetzung definierten Qualitäten eingehalten werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

### **Öffentliche Grünflächen – Verkehrsgrün“**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als „Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlagen/Verkehrsgrün“ gekennzeichneten Flächen sind mit einer standortheimischen artenreichen Gras-Kräuteransaat (z.B. Rieger-Hofmann "14 Verkehrsinselmischung“ bzw. Rieger-Hofmann "01 Blumenwiese") zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Fehlende bzw. schadhafte Wiesenflächen sind durch eine geeignete Nachsaat zu reparieren.

Bei der Pflanzenauswahl ist aus Gründen der Verkehrssicherheit, insbesondere in Bereichen von Kreuzungen und Ausfahrten auf ausreichende Sichtfreihaltung zu achten.

## 14.2. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

### **Pfb 1: Pflanzbindung „Erhalt Gehölze und Biotopstrukturen innerhalb des Waldabstandes“**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit PFB 1 gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern.

Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Bäume sind durch langlebige Obst-Hochstämme robuster Sorten auf Sämlingsunterlagen bzw. Laubbaum- Hochstämme zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Qualität: Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Drahtballierung. Fehlende bzw. schadhafte Wiesenflächen sind durch eine geeignete Nachsaat zu reparieren.

Das dem nördlichen Waldrand vorgelagerte nach § 33 NatSchG BW i.V.m. § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Feldgehölz südlich der Mülldeponie“ (170182310128) ist dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Sträucher sind durch standortgerechte, einheimische Sträucher zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **Pfb 2: Pflanzbindung „Erhalt Wiesengraben/ Geisbach mit Einzelbäumen“**

Der Geisbach als Wiesengraben innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pfb 2 gekennzeichneten Flächen ist dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume und Sträucher ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume zu ersetzen. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Sträucher sind durch standortgerechte, einheimische Sträucher zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **Pfb 3: Pflanzbindung „Erhalt Hasel-Feldhecke Gebäude 94a - Alter Göbricher Weg -“**

Die Hasel-Feldhecke innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit

Pfb 3 gekennzeichneten Flächen ist dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Sträucher ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Sträucher sind durch standortgerechte, einheimische Sträucher zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 14.3. Begrünung der Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstückflächen sind zu begrünen.

Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die in den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern enthaltenen Baumpflanzungen werden hierbei mit angerechnet. Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden nicht angerechnet. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Baugrundstücke mit Tiefgarage sind entsprechend § 9 (1) LBO als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Stauden.

Des Weiteren sind je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken 5 gebietsheimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 14.4. Stellplatzbegrünung

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen.

Je 8 Kfz-Stellplätze ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen und dauerhaft zu erhalten. Jedem Baum ist eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

### 14.5. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 20° sind mit mindestens 15 cm Substrat in modulierter Weise zu bedecken und mindestens extensiv mit einer Sedum-Kräuter-Gras-Gesellschaft zu begrünen und 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 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.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Es ist ein schadstofffreies zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung).

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>3</sup> großer Wurzelraum bei einer Mindestdtiefe bzw. Schichttiefe des durchwurzelbaren Raumes von mindestens 1,0 m Substratstärke 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.

#### 14.6. Fassadenbegrünung

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 3 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Ausnahmsweise kann der quantitative Umfang der Fassadenbegrünung reduziert werden, wenn eine intensive Fassadenbegrünung z. B. mit Substratbehältern an der Fassade verwendet wird, die nachweislich einen gleichwertigen ökologischen Effekt erzielt.

An freistehenden Garagen ist mindestens eine Wand mit kletternden oder rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

Zur Fassadenbegrünung können geeignete Pflanzenarten 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. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können weitere, darüber hinaus gehende Pflanzenarten ausgewählt werden.

#### 14.7. 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.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 74 LBO)

### **1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 (1) LBO)

#### **1.1. Dächer**

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis zu max. 10°.

#### **1.2. Material- und Farbauswahl**

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farben und reflektierende Materialien unzulässig.

#### **1.3. Technische Dachaufbauten**

Technische Dachaufbauten wie z. B. Kühlanlagen, Entlüftungen, Antennen etc., sind in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren und in ihrer Gestaltung auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen.

### **2. Werbeanlagen**

(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen als freistehende Werbeanlagen oder als Werbeanlagen an der Fassade zulässig. Werbeanlagen in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Die Oberkante der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig.

Es sind je Gewerbebetrieb je angefangene 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine freistehende Werbeanlage (z.B. Pylon) und zwei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage beträgt 6 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich gilt:

Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone zu den Fahrbahnrändern der B 294 sind nur auf Einzelantrag und Nachprüfung auf Grundlage des § 33 StVO zulässig.

### **3. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen**

(§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten oder genutzten Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit Bodenanschluss gärtnerisch anzulegen. Der flächige Einbau von Kunstrasen, 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.

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum und der freien Landschaft sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum und der freien Landschaft sind blickdichte Materialien unzulässig.

### **4. Freileitungen**

(§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche Versorgungsleitungen (Telefon, Strom usw.) sind in Erdverkabelung anzulegen.

## 5. Grundstückszufahrten

(§ 74 (1) LBO und Stellplatzsatzung)

Je Grundstück ist - vorbehaltlich der Sonderregelung in Absatz 2 - vom öffentlichen Straßenraum aus zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen nur eine Zufahrt zulässig.

Bei Industrie- und Gewerbegrundstücken ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Zufahrt zulässig. Die einzelnen Zufahrten sollen nicht breiter als 8 m sein, es sei denn verkehrliche Gründe erfordern aus Sicht der Stadt ausnahmsweise eine breitere Zufahrt. Im Einzelfall können zwei dieser Zufahrten zusammengelegt werden, wenn betriebliche Gründe dies erfordern. Ab einer Anzahl von drei Zufahrten darf die Summe der Breiten aller Zufahrten nicht mehr als 25 % der Grundstückslänge entlang der öffentlichen Straßen betragen.

## 6. 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.

## 7. Stellplätze und Garagen

(§ 74 (2) Nr. 5 LBO)

Stellplätze und Garagen dürfen nur in platzsparender Bauart mehrgeschossig als Parkhäuser, Tiefgaragen oder Parkdecks, als Doppelparker (z. B. Hebebühnen) oder als automatische Garagen hergestellt werden.



## C. Hinweise

### 1. Aufteilung der Verkehrsflächen

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

### 2. Bodenfunde

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

### 3. Bodenschutz/Erdaushub

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

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

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

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

### 4. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks, welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten 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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 5. Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Zone III B der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) „Bauschlotter Platte“ der Stadt Bretten vom 31.10.1992. Auf Grund der in dieser Verordnung festgelegten Anforderungen können sich Nutzungsbeschränkungen im Plangebiet ergeben.

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. Falls ein hausinstallationsgebundener Regenwasserspeicher eingebaut wird, ist diese Anlage gemäß § 13 Abs.4 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt zu melden. Eine oberflächennahe Versickerung bei geeignetem Untergrund oder eine direkte

Einleitung in ein Gewässer sollen ausgeführt werden, sofern nicht öffentliche/wasserrechtliche bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die erforderlichen Eingriffe in den Gaisbach ist ein separates Wasserrechtsverfahren erforderlich. Hierzu ist aufgrund der Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung Fuchslochdoline eine Wasserbilanzierung zu erstellen, die gewährleistet, dass nicht mehr als die natürliche Regenspende aus dem Gebiet abgeleitet wird.

## 6. Gerüche

Für den Bebauungsplan wurde eine Geruchimmissionsprognose erstellt. In einigen Randbereichen in der Nähe der benachbarten Tierhaltungen liegen die Geruchsimmissionswerte bereits über 0,1. Um zu gewährleisten, dass in Summe mit der vorhandenen Vorbelastung keine erheblichen Belästigungen durch Gerüche entstehen, sollte insbesondere in diesen Bereichen bei der Ansiedlung von geruchsemitterenden Betrieben eine Geruchsprognose erstellt werden.

## 7. 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.

## 8. 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.

## 9. Baumschutz

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

## 10. 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)

## 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.

## 12. Kampfmittel

Es wurde eine multitemporale Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg durchgeführt. Dabei ergaben sich Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Im westlichen Teil des Plangebietes (in den Teilbereichen „TF 1“ und „TF6“) befindet sich ein bombardierter Bereich mit Blindgängerverdachtspunkten.

Über die festgestellten Blindgängerverdachtspunkte hinaus können vor allem in den bombardierten Bereichen weitere Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In den bombardierten Bereichen sind i. d. R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.