

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich der Roonstraße“

Textliche Festsetzungen - Vorentwurf



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	3
2. Art der baulichen Nutzung	3
3. Maß der Nutzung	3
4. Bauweise	4
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen	4
7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
7.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung	4
7.1.1. Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn	5
7.1.2. Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen	5
7.2. Weitere Kompensationsmaßnahmen	5
7.2.1. Dachbegrünung	5
7.2.2. Fassadenbegrünung	5
7.2.3. Beleuchtung	6
7.2.4. Wasserdurchlässige Beläge	6
8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	6
9. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm	6
10. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
10.1. Begrünung der Grundstücksflächen	7
B. Örtliche Bauvorschriften	8
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	8
2. Werbeanlagen	8
3. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen	8
4. Außenantennen	9
5. Niederspannungsfreileitungen	9
6. Stellplatzverpflichtung und Grundstückszufahrten	9
C. Hinweise	9
1. Bodenfunde	9
2. Leitungstrassen	9
3. Bahntunnel	10
4. Bodenschutz/Erdaushub	10
5. Geotechnik und Versickerungsfähigkeit des Bodens	10
6. Energie	11
7. Begrünung	11
8. Pflanzenliste	11
9. Kampfmittel	11
10. Normen	11

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. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3, 5, 6, 7 und 9 BauNVO)

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

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

WA = § 4 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

In diesem sind zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- ▶ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- ▶ Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- ▶ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ Gartenbaubetriebe,
- ▶ Tankstellen.

3. Maß der Nutzung

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

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Sie wird auf die Fläche des Baugrundstücks insgesamt bezogen. Sie darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt als Höchstmaß 1,8.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhen (GHmax) sind durch Planeinträge als Höhen über Normalnull (ü.NN) festgesetzt. Das zulässige Maß der Gebäudehöhe wird gemessen bis zur Oberkante von Dach oder Attika.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf von technisch notwendigen Dachaufbauten auf maximal 5% der Dachfläche um maximal 2 m überschritten werden. Anlagen für regenerative Energien auf dem Dach dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 0,5 m ohne Flächenbegrenzung überschreiten. Dabei ist mit ihnen und den Dachaufbauten ein Rücksprung von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante einzuhalten. Technikaufbauten sind einzuhausen.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Höchstmaß festgesetzt.

4. Bauweise

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

Festgesetzt ist für das Plangebiet eine abweichende Bauweise a gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nichtüberdachte oberirdische Stellplatzflächen sind nur innerhalb der Fläche 'St' zulässig.

Oberirdische Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen und innerhalb der Flächen für 'St' zulässig, ausgenommen sind Fußwege und Treppen, Spielgeräte, Gartenmöbelierung und Beleuchtungsanlagen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

7.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung

Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens eine Nisthilfe für einheimische Vögel, Insekten oder Fledermäuse fachgerecht anzubringen.

7.1.1. Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn

Rodungen und Gehölzrückschnitte sind nur außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) zulässig.

Am östlichen Rand der Fläche 'Wohnen/Büro' ist während der Baufeldfreimachung sowie während Erd- und Bauarbeiten das Einwandern von streng geschützten Reptilien in das Baufeld in deren Aktivitätszeit durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kleintierzaun) zu verhindern.

7.1.2. 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 1,5 m² Fläche) sind nur zulässig, wenn diese vorsorglich mit geeigneten, für Vögel erwiesenermaßen sichtbaren Oberflächen auszuführen werden. Zu berücksichtigen sind dabei nur die aktuell fachlich anerkannten Methoden (z. B. Vogelschutz-Glas, Klebefolien). Entsprechende Informationen können beim Amt für Umweltschutz eingeholt werden. Die Umsetzungen sind im Bauantrag nachzuweisen. Diese Festsetzungen gelten nicht, wenn kleinflächige Glasflächen bis 3 m² durch vorgelagerte Fassadenelemente, wie z. B. unverglaste Balkonbrüstungen, abgedeckt sind. Größere Glasflächen müssen trotz vorgelagerter Fassadenelemente vogelschlagsicher geplant und ausgeführt werden.

Hinweis: Dem Amt für Umweltschutz bleibt es vorbehalten, auf der Grundlage des aktuellen technischen Standes gegebenenfalls andere ggf. strengere Anforderungen vorzugeben.

7.2. Weitere Kompensationsmaßnahmen

7.2.1. 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 begrüntes Daches von 0,4 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen ab 20m².

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.

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

7.2.2. Fassadenbegrünung

Die geschlossenen Fassadenflächen von Tiefgaragen und fensterlose Fassaden sind zu mind. 50 % zu begrünen (durch Fassadenbegrünung oder vorgestellte Bepflanzungen). Mindestens 30% dieser

Fassaden sind mit Fassadenbegrünungselementen, Rankgerüst oder Selbstklimmer-Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Abweichungen sind nur bei begründeten Härtefällen wie örtliche oder bauliche Gegebenheiten möglich.

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

7.2.3. Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Die Außenbeleuchtung ist so einzustellen, dass sie nur nach unten abstrahlen, d.h. nicht über die Horizontale hinaus.

7.2.4. Wasserdurchlässige Beläge

Oberirdische Kfz-Stellplätze und Feuerwehraufstellflächen sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen, sofern die Untere Wasserbehörde aus Gründen des Grundwasserschutzes keine gegen- teilige Auffassung vertritt und eine ausreichend Versickerungsfähigkeit des Bodens gewährleistet ist. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist dauerhaft zu gewährleisten.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh- und Fahrrecht (GF) zu belastenden Flächen sind mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Flurstücke Nr. 8177 und 8177/2 zu belasten.

Die mit Leitungsrecht (L) zu belastenden Flächen sind mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger mit dort bestehenden Leitungen zu belasten. Dieses beinhaltet auch, dass die Fläche den Leitungsträgern für Wartungs- und Reparaturarbeiten oder bei Störungen zugänglich gemacht werden müssen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm- Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.
2. Die Belüftung ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen zu sichern, an denen nachts ein Pegel von 45 dB(A), entsprechend dem maßgebenden Orientierungswert Nacht der DIN 18005, überschritten wird, und zwar:

- ▶ durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- ▶ durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- ▶ durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

Hinweise - Schallschutz DIN 4109: Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Büroräumen und Ähnliche vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßen- und Schienenverkehr sind die technischen Baubestimmungen der DIN 4109-1:2018-01 sowie die DIN 4109-2:2018-01 zu beachten. Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

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

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

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.

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 eingesehen werden.

Jedem Baum ist eine mindestens 16 m² große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen. Nach entsprechendem Nachweis von einem ausreichenden Wurzelraum, in den auch Oberflächenwasser versickert, kann diese Fläche verkleinert werden auf ein Minimum von 4 m² bei Einzelbaumpflanzung.

10.1. Begrünung der Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende Laub- oder Obstbäume als Hochstämme werden hierauf angerechnet, wenn sie erhalten bleiben sowie die nachfolgenden Pflanzfestsetzungen.

Zusätzlich sind nicht überdachte Kfz-Stellplätze mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je 3 Kfz-Stellplätze ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen und dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche mit Pflanzbindung ist zu mindestens 90% der Gesamtfläche als bepflanzte Fläche dauerhaft zu erhalten, mit mind. 2 hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen und Gehölzen auf min. 30 m Länge. Weitere Anpflanzungen (z.B. Gehölze, Bäume oder Blumenbeete), Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Fußwege sind zulässig, wenn die Pflanzbindung diesen nicht entgegensteht.

Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zur Moltkestraße ist mit einem maximalen Abstand von 15 Metern je ein Laub- oder Obstbaum als Hochstamm getaktet zu pflanzen.

Im Weiteren sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze Feuerwehruzufahrten, Nebenanlagen oder als Aufenthalts- oder Spielflächen genutzt werden, als Blühfläche aus Ansaat mit einheimischem, zertifizierten Wildsaatgutmischungen, Produktionsraum südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben (SW), Buntbrache, Gehölz- oder bewachsene Versickerungsfläche anzulegen, zu bepflanzen, zu unterhalten und durch regelmäßige Pflege dauerhaft zu entwickeln.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

▶ Fassadengestaltung

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

▶ Dachgestaltung

Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude zulässige sind Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 10°.

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind gem. § 11 (4) LBO nur an der Stätte der eigenen Leistung im Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen sind unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m²

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 von Abfallbehältnissen und Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbauten oder genutzten Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit Bodenschluss gärtnerisch anzulegen. Der flächige Einbau von 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 Fahrradüberdachungen 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 zulässig, wobei Nachbargrundstücke durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem Gelände mehr als 0,50 m, sind Geländeveränderungen genehmigungspflichtig.

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

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

Im Bereich von Sichtfeldern (Straßeneinmündung und Grundstückszufahrten) sind Einfriedungen auf 0,8 m Höhe zu reduzieren.

4. Außenantennen

(§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Stellplatzverpflichtung und Grundstückszufahrten

(§ 74 (2) 2 LBO)

Je Grundstück ist von der öffentlichen Straße zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen nur eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrt soll nicht breiter als 6,0 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.

C. Hinweise

1. Bodenfunde

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

2. Leitungstrassen

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

3. Bahntunnel

Der Schutz des Pforzheimer Tunnels der Deutschen Bahn mit zu beachtenden Schutzabständen ist in jedem Fall sicherzustellen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass Emissionen von den Bahnanlagen auf das Grundstück einwirken. Bei der Bebauung sind insbesondere auch mögliche Erschütterungen durch den Bahnbetrieb statisch zu berücksichtigen. Zu beachten ist hierzu auch die im Grundbuch der Stadt Pforzheim eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der DB Netz AG, Frankfurt am Main bzw. ihrer etwaigen Rechtsnachfolger.

4. 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 Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern. Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz) 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.

5. Geotechnik und Versickerungsfähigkeit des Bodens

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wird im Baugrundgutachten mit Gründungsempfehlung „Neubau 2 Mehrfamilienhäuser zwischen der Moltke- und Roonstraße, Flurstück 8177/3 in Pforzheim“ der Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik MBH, analysiert. Demnach ist der Boden auf Grundlage des Durchlässigkeitsbeiwertes von Schicht 3 mit $k_f \leq 1 \times 10^{-6}$ m/s der Baugrund als schwach durchlässig nach DIN 18 130 einzustufen. Nach den einschlägigen Regelwerken (DVGW Arbeitsblatt A 138) wird eine Versickerung nur bis zu k_f -Werten von $k_f \leq 1 \times 10^{-6}$ m/s empfohlen. Aufgrund der niedrigen Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten ist eine Entwässerung durch Versickerung nicht möglich. Die Anlage von wasserdurchlässigen Belägen zur Versickerung ist nicht empfehlenswert. Durch zuströmende und sich im durchlässigen Oberbau stauende Wässer kann es zu ungünstigen Konsistenzänderungen der bindigen Böden kommen. Dies kann zu erheblichen Schäden führen.

Bzgl. des Grundwassers heißt es im vorgenannten Gutachten, dass in den Kleinrammbohrungen und Kernbohrungen kein Grundwasser oder nasses Bohrgut beobachtet wurde. Ausweislich [Pforzheimer Tunnel - Erkundungsbericht und Tunnelbautechnisches Gutachten Stufe 2, in Auszügen, Gesellschaft für Baugeologie und -meßtechnik GmbH, März 2011] liegt der Grundwasserspiegel zwischen ca. 283 m.NN südlich des Baugeländes und 295 m.NN im Norden, so dass von einem Grundwasserflurabstand von mindestens 20 m ausgegangen werden kann.

Im Rahmen der baulichen Ausführungsplanung ist bergseitig eine Spundwand vorgesehen sowie unter dem Bauplatz die Herstellung einer versickerungsfähigen Drainschicht. Diese Maßnahmen dienen auch dazu, einer Gefährdung bei Extremniederschlagsereignissen durch rasch ansteigendes Oberflächenwasser und austretendes Hangwasser zu begegnen, die auf Grund der topographischen Situation nicht auszuschließen ist.

6. Energie

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

7. Begrünung

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

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

8. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung

Bei der Ansaat und der Pflege von Blühstreifen soll darauf geachtet werden, dass von mehrjährigen Vegetationsbeständen (aus entsprechender Ansaat bzw. als überjährige Brache) positive Wirkungen auf die Biodiversität ausgehen können.

9. Kampfmittel

Es wird auf Grund angrenzender Untersuchungen (z.B. in Verbindung mit dem Bau des angrenzenden Tunnels) und der bekannten Historie der Umgebung von einer Betroffenheit des Areals durch Bombardierungen während des zweiten Weltkrieges ausgegangen. Geplant ist im Rahmen der Baufeldvorbereitung die Durchführung entsprechender Erdsondierungen. Weitere Sondierungen, Baugrubenaushub und Grabenaushub müssen vom Kampfmittelsuchdienst generell begleitet werden.

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 24.08.2022