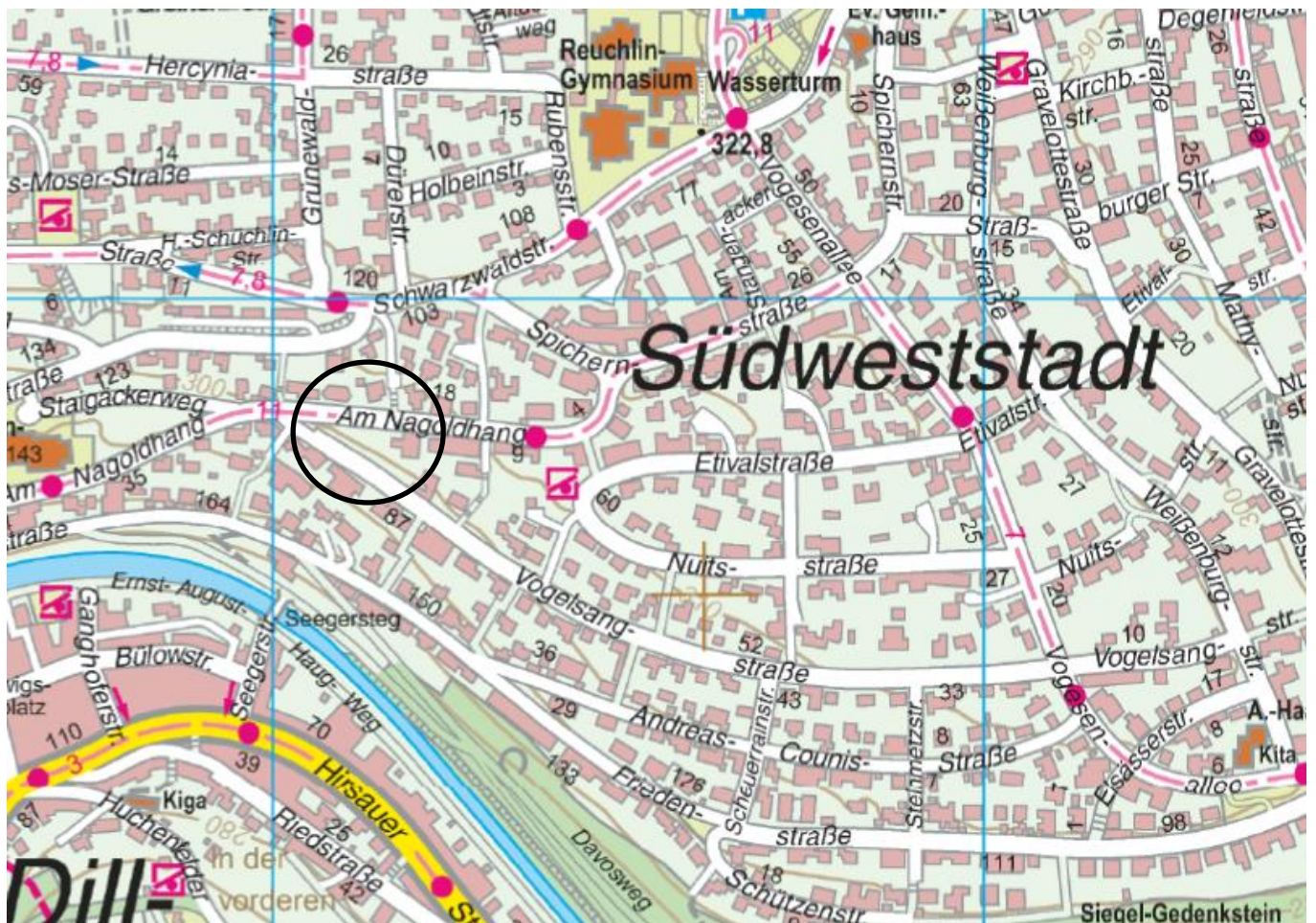


Erstellt durch

Gabriele Kauß-Brockmann
Dipl. Geographin
Planungsmediatorin
70378 Stuttgart
Wagrainstr. 15

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Nagoldhang 17-23“

Textliche Festsetzungen - Entwurf



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
2. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	3
3. Art der baulichen Nutzung	3
4. Maß der Nutzung	3
5. Bauweise	3
6. Überbaubare Grundstücksfläche	4
7. Stellplätze und Tiefgaragen	4
8. Nebenanlagen	4
9. Ein- bzw. Ausfahrtsbereich	4
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
11. Pflanzgebote/Pflanzbindungen	5
12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers	6
A. Örtliche Bauvorschriften	7
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	7
B. Hinweise	8

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Satzung zu örtlichen Bauvorschriften „Am Nagoldhang 17-23“ wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

2. 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.

3. Art der baulichen Nutzung

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

3.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO alle Ausnahmen nach § 4 (3) BauGB

4. Maß der Nutzung

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

Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16.08.2021.

Maximale Gebäudehöhe siehe Planeinschrieb. Es gilt die Oberkante der Attika. Diese Höhe darf durch die Aufständigung von Solar-/Photovoltaikanlagen um 0,60 m erhöht werden.

Technischen Aufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe um max. 1,30 m über Gebäudehöhe auf maximal 7 m² überschreiten.

5. Bauweise

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

O= Offene Bauweise

6. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB i. V. m. § 23 (3) BauNVO)

Die Baugrenze gilt für oberirdische Bauteile. Sie darf durch Lichtschächte und technische Bauteile wie Lüftungen und Wärmepumpen überschritten werden.

7. Stellplätze und Tiefgaragen

(§ 9 (1) Nr.4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Tiefgaragen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

8. Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr.4 BauGB, § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Haustechnikanlagen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

9. Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

(§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Nur innerhalb der ausgewiesenen Bereiche sind Ein- und Ausfahrten in die Tiefgarage zulässig. Siehe Planeintrag

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

10.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung

10.1.1 Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn

- a) Die Rodung der Gehölze darf nur im Zeitraum nach dem 30. September und vor dem 1. März erfolgen.
- b) Abriss von Gebäuden darf nur im Zeitraum nach dem 30. September und vor dem 1. März erfolgen

10.1.2 Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen

- a) Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge sowie Türen oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 10% an Gebäudefronten sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden, Balkonverglasungen, Wintergärten und ungliederte, großflächige Glasflächen ab 3 m² vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen.

Bei etwaigen Anprall-Vorfällen von Vögeln muss die Fassadengestaltung bzw. der Vogelanzprallschutz in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachgebessert werden.

10.2 Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- a) Entfallende Nisthilfen für Vögel sind 1:1 zu ersetzen
- b) Aufhängen bzw. Installieren von zwei Fledermausflachkästen und drei Fledermaushöhlen im Gehölzbestand der Umgebung (z.B. Gelände der Ottersteinschule oder Gehölzbestand entlang der Nagold – Die genauen Standorte werden im Durchführungsvertrag festgelegt und gesichert.)
- c) Aufhängen bzw. Installieren von 4 Nisthilfen für Vögel (2 Kleinmeisenhöhlen, 2 Großmeisenhöhlen z.B. an der Otterstein-Realschule oder an Straßenbäumen entlang der Straße Am Nagoldhang)

10.3 weitere Kompensationsmaßnahmen

10.3.1 Dachbegrünung

Entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan – Freiflächenplan

10.3.2 Umweltfreundliche 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.

10.3.4 Wasserdurchlässige Beläge

Entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan – Freiflächenplan

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.

10.3.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan – Regenwasserentwässerungskonzept

11. Pflanzgebote/Pflanzbindungen

(§ 9 (1) Nr.25a,b 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 sind Bäume und Hecken aus der Pflanzliste auszuwählen. Die Liste

kann bei der unteren Baugenehmigungsbehörde sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung eingesehen werden.

11.1 Pflanzgebot 1: Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen

Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan, Planteil Freiflächenplan

Es sind gebietsheimische Gehölze Baden-Württembergs zu verwenden mit Beachtung der Herausforderungen des Klimawandels. 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.

11.2 Pflanzgebot 2: Extensive Dachbegrünung

Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan, Planteil Freiflächenplan

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0-20° sind mit mindestens 15 cm Substrat zu bedecken und mindestens extensiv mit einer Sedum-Kräuter-Gras-Gesellschaft zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrünen Daches von 0,4 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Nebenanlagen ab 20 m² und von Garagen. Davon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen und begehbare Flächen, die für die Wartung und Revision des Flachdachs oder technischer Anlagen erforderlich sind. Die dürfen maximal 1/3 der Dachfläche einnehmen. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

11.3 Pflanzgebot 3: Tiefgaragendecke – Bodenaufbau

Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan, Planteil Freiflächenplan

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

11.4 Pflanzbindung 1: Einzelbäume

Siehe Vorhaben- und Erschließungsplan, Planteil Freiflächenplan

12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) Nr.26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Abgrabungen, Aufschüttungen, Böschungen und Stützmauern vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden. Die Nutzung dieser Anlagen bleibt im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Eigentümer vorbehalten.

A. 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)

1.1 Flachdächer 0-5° sind zulässig

1.2 Dachbegrünung ist zulässig.

1.3 Fassadengestaltung siehe Vorhaben – und Erschließungsplan

1.4 Balkongeländer sind mit Glasanteilen auszuführen.

1.5 Solar-/Photovoltaikanlagen sind auf Dächern und an Fassaden zulässig.

1.6 Dachaufbauten wie Kamin, Aufzugsüberfahrt etc. sind pro Gebäude auf dem Dach bis zu 7 qm zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 LBO)

2.1 siehe Vorhaben- und Erschließungsplan – Freiflächenplan

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 ein zu hausen oder durch eine dichte Hecken- oder Rankbepflanzung einzugrünen.

2.2 Zugänge sind in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

B. Hinweise

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.

Bodenfunde

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt 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).

Wasserschutz:

Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses sollten auch auf den Privatgrundstücken geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z. B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung/Brauchwassernutzung genutzt werden kann. Eine oberflächennahe Versickerung bei geeignetem Untergrund oder eine direkte Einleitung in ein Gewässer sollen ausgeführt werden, sofern nicht öffentliche/wasserrechtliche bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Abwasserbeseitigung muss auf dem Baugrundstück im Trennsystem erfolgen. Ein Anschluss sowohl von Schmutzwasser wie Regenwasser an den bestehenden Mischwasserkanal darf interimsmäßig erfolgen, bis das öffentliche Trennsystem realisiert ist.

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.

Baugrund, Geotechnik

Aufgrund der geologischen Verhältnisse werden im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten bzw. im Baugenehmigungsverfahren (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur

Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrund-untersuchungen gemäß DIN EN 1997-22 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Jegliche Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Bauliche Anlagen sind so zu planen bzw. zu erstellen, dass keine wasserwirtschaftlichen Beeinträchtigungen entstehen. Sofern bei Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist ein Wasserrechtsverfahren nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durchzuführen.

Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Vorübergehende Grundwasserabsenkungen sind erlaubnispflichtig und beim Landratsamt Pforzheim anzuzeigen.

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

Schallschutz:

Zum Schutz schutzbedürftiger Räume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 zu beachten. Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Hinweis: Auf die Schalltechnische Untersuchung des Straßenlärms der Stadt Pforzheim wird verwiesen. <https://www.pforzheim.de/stadt/umwelt-natur/laerm/laerm-und-konfliktkarten.html>

Kampfmittel:

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung durchgeführt. Es konnten keine Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung des Untersuchungsgebiets durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg festgestellt werden.

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.

Stuttgart, den 16.08.2021

Gabriele Kauß-Brockmann

Dipl.Geographin
Planungsmediatorin

70378 Stuttgart
Wagrainstr. 15

Fon 0711 – 52087162
email: kauss-brockmann@
t-online.de