

**Bebauungsplan Ausschnitt „Hegenach“, Teilgebiet „Südoststadt“,
mit örtlichen Bauvorschriften**

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen **(§ 9 (1-7) BauGB und BauNVO)**

1. Art der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) 1. BauGB)**

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (3) 2., 4. und 5. genannten Anlagen (sonstige nicht störende Gewerbebetrieb, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) 1. BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 25 % überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen (§ 21 (1) BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche **(§ 9 (1) 2. BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

Es werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann dann zugelassen werden, wenn der zu erhaltende Baumbestand hiervon nicht berührt wird.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke **(§ 9 (1) 3. BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 350 m² festgesetzt.

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

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Vorgartenbereich zulässig.

6. Flächen für Gemeinbedarf
(§ 9 (1) 5. BauGB)

Die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche wird für eine Kindertagesstätte festgelegt.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 (1) 6. BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11. und 26. BauGB)

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

9. Wasserflächen
(§ 9 (1) 16. BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten Wasserflächen dienen dem Erhalt bzw. der Wiederherstellung des rudimentär vorhandenen Grabens als naturnah ausgebautes oberirdisches Gewässer.

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

10.1 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge

Stellplätze, die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge sind als wasserdurchlässige Flächen herzustellen.

Die öffentlichen Parkplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

10.2 Ausgleichsmaßnahmen

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die außerhalb des eigentlichen Baugebietes liegen, werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Die Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmennummern Enz 7, Wö 2 und Ma 1 sind allen Eingriffsflächen (Bau- und Erschließungsflächen) im Baugebiet gleichmäßig zugeordnet – Sammelausgleich. Von den Ausgleichsmaßnahmen werden 89,20 % den Bauflächen und 10,80 % den Erschließungsflächen zugeordnet.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 (1) 21. BauGB)

Die mit Leitungsrecht (LR 1) belastete Fläche ist zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten.

Das über das Grundstück Flst. Nr. 1912/4 führende Leitungsrecht (LR 2) ist zugunsten Flst. Nr. 1912/1 freizuhalten.

Das über das Grundstück 40504 verlaufende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) ist zugunsten der angrenzenden Grundstücke 40509 und 40510 freizuhalten.

12. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25a. BauGB)

12.1 Anzupflanzende Bäume im Straßenraum

Je Planstraße ist die im Plan durch Eintrag festgesetzte Anzahl von hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Arten werden in der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzenliste vorgeschlagen.

12.2 Baumanteil pro Grundstück

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende sowie zeichnerisch festgesetzte Bäume werden angerechnet. Geeignete Arten enthält die der Begründung beigefügte Pflanzenliste.

12.3 Begrünung von Dächern und Tiefgaragen

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 10° sind extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer von Garagen. Hinweise zur extensiven Dachbegrünung enthält die der Begründung beigefügte Pflanzenliste.

Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind intensiv zu begrünen.

12.4 Grabenbegleitgrün

Im Bereich der grabenbegleitenden Grünfläche sind Sträucher zu pflanzen. Gras- und Krautsäume am Gewässerrand und zwischen den Sträuchern sollen sich durch freie Sukzession entwickeln

12.5 Private Grünflächen – Vorgarten

Die als private Grünfläche (Vorgarten) festgesetzten Flächen sind, sofern nicht bereits geschehen, unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

13. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25b. BauGB)

Die durch Planeinschrieb als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind bei der Bebauung zu erhalten, in die Freiflächen zu integrieren, dauerhaft zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

Neben den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind alle einstämmigen Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu erhalten.

Die auf der privaten Grünfläche (Parkwald) vorhandene Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen bei Doppelhäusern
(§ 74 (1) 1 LBO)

Doppelhäuser sind in Material und Farbgebung sowie Dachneigung und Traufhöhe aufeinander abzustimmen. Bei geneigten Dächern sind beide Gebäude mit der gleichen Dachneigung zu versehen. Die Dachformen von Garagendächern sind dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen oder als begrüntes Flachdach auszubilden.

2. Werbeanlagen
(§ 74 (1) 2. LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Lichtwerbung ist generell unzulässig.

3. Nicht überbaubare Flächen
(§ 74 (1) 3. LBO)

3.1 Anlage / Pflege von Gärten

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Vorgartenzonen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Vorzugsweise sollten Baum- und Straucharten verwendet werden, die in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt sind.

3.2 Termine für die Pflanzmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

C. Hinweise

1. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Tage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.
2. Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg und Parkplätze und Straßenbegleitgrün ist unverbindlich.
3. Neben den Verminderungsmaßnahmen durch wasserdurchlässige Belagsflächen und teilweise Dachbegrünung sollten auf den Privatgrundstücken zur Verzögerung des Niederschlagsabflusses geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z.B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden kann.

Flächenhafte Verrieselungen von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind bei geeignetem Untergrund einer Ableitung in die Kanalisation vorzuziehen. Die rechtlichen und technischen Voraussetzungen einer Verrieselung bedürfen der Einzelfallbeurteilung in einer wasserrechtlichen Genehmigung.

4. Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.
5. Für die Bepflanzungen sind die Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz (NRG) zu beachten. Bei Neubauvorhaben sind in jeder Phase der Bauausführung – besonders bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich – die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (siehe DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“).
6. Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf den öffentlichen und privaten Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
7. Konstruktiv und gestalterisch geeignete Fassaden sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden. Geeignete Arten für eine Fassadenbegrünung enthält die dem Bebauungsplan beigelegte Pflanzenliste.
8. Der Begründung ist eine Pflanzenliste beigelegt.

9. Die Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg ergab, dass das Planungsgebiet mit Sprengbomben bombardiert wurde. Es muss innerhalb des bombardierten Bereichs mit Sprengbombenblindgängern gerechnet werden. Die Beratung von Grundstückseigentümer sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln können vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg bzw. privaten Firmen durchgeführt werden.

Pforzheim, 19.05.2005

61/62 Mai/Mei

G:\620\70\BPL\AB81_Hegenach\Mehrfertigungen\TextlicheFestsetzungen.doc