

**Bebauungsplan Ausschnitt „Weidenweg“
Teilgebiet „Buckenbergr“
mit örtlichen Bauvorschriften**

Textliche Festsetzungen

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) 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

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

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

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

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

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

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

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

Die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche wird für Kindertagesstätte, Gemeindezentrum und Kirche festgesetzt.

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

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

7. Leitungsrecht
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der dahinter liegenden Grundstücke, unterirdische Entsorgungsanlagen herzustellen und zu unterhalten.

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

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

Alle zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

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

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut werden, intensiv zu begrünen.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

1.1. Dächer

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° sowie am Birkenweg mit einer Dachneigung von 45° bzw. 55°.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigung und die Traufhöhe einheitlich zu wählen.

Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Ihre Länge darf insgesamt maximal die Hälfte der Dachlänge betragen.

1.2. Fassaden

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

2. Werbeanlagen und Automaten
(§ 74 (1) 2 LBO)

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

3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

3.1. *Anlage/Pflege von Gärten*

Die privaten Grünflächen 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. *Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen*

Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Flächen sind nur in Form von frei wachsenden oder geschnittenen Hecken aus standortheimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Geeignete Arten für Hecken enthält die der Begründung beigefügte Pflanzenliste. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Im Zusammenhang mit der Hecke kann ein Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden.

C. Hinweise

1. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. 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.

3. Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.
4. Für die Entwässerung ist das auf den neu hergestellten Dachflächen bzw. Hofflächen anfallende Regenwasser schadlos zur Versickerung zu bringen, sofern dies mit vertret-

barem Aufwand möglich ist. Eine schadlose Versickerung ist gewährleistet, wenn das Dacheindeckmaterial und das Ableitungssystem aus Material besteht, welches eine Lösung von Metallionen verhindert (z. B. beschichtetes Metall, Ziegel). Zusätzlich muss die Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige Bodenzone erfolgen.

5. Es soll durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Drosselklappen, wasserdurchlässige Beläge, Regenwasserspeicher u. a.) dafür Sorge getragen werden, dass der Abfluss von Niederschlagswasser verzögert erfolgt und gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung (sowie bei Vorliegen der entsprechenden technischen Voraussetzungen auch als Brauchwasser für eingeschränkte Zwecke) genutzt werden kann.
6. Der Begründung ist eine Pflanzenliste beigelegt.

Pforzheim, 05.03.2007

62 Ti