

**Bebauungsplan Ausschnitt „Am Hohberg“
Teilgebiet „Nordstadt-Ost“
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)

1.1. *Sondergebiet Biogasanlage und Pelletsproduktion*
(§ 11 BauNVO)

Zulässig sind Anlagen, die der Biogasgewinnung und der Pelletsproduktion dienen.

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)

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als offene Bauweise festgesetzt.

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

Kfz-Stellplätze sind als wasserdurchlässige Flächen herzustellen.

Auf den gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, die darauf zielen, die Anlage von der Straße bzw. der nördlich und östlich angrenzenden Landschaft her durch eine dichte Gehölzpflanzung optisch abzuschirmen, um den Eingriff in das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten. Durch eine dichte Bepflanzung soll der Lebensraum des angrenzenden geschützten Feldgehölzes erweitert werden. Für die Bepflanzung dieser Ausgleichsflächen sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden, es sind standortheimische, im Naturraum südwestdeutsches Hügel- und Bergland gezogene Gehölze zu verwenden (Ausnahme: Säulenformen).

Hochstämme (Stammumfang 16-18):

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Säulenförmige Bäume (entlang der Deponiestraße):

Acer pseudoplatanus 'Rotterdam'	Säulen-Berg-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Fagus sylvatica 'Dawyck'	Säulen-Buche
Populus nigra 'Italica'	Säulen-Pappel

Sträucher (je nach Art in der Sortierung 60-80, 80-100 oder 100-150):

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

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

20 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen. Je angefangene 200 m² dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch) zu pflanzen. Die Pflanzungen auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden angerechnet. Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden nicht angerechnet.

Oberirdische Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je acht Kfz-Stellplätzen ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen.

Alle festgesetzten, zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen einer entsprechenden Art zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

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

1.1 *Fassaden*

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

2. Werbeanlagen
(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

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

3.1. *Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke*

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 Abtragungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem Gelände mehr als 0,50 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

3.2. *Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen*

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Durchsicht verwehrende Materialien sind nicht erlaubt.

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.

Pforzheim, 17.07.2006

62 Kk

62 DA