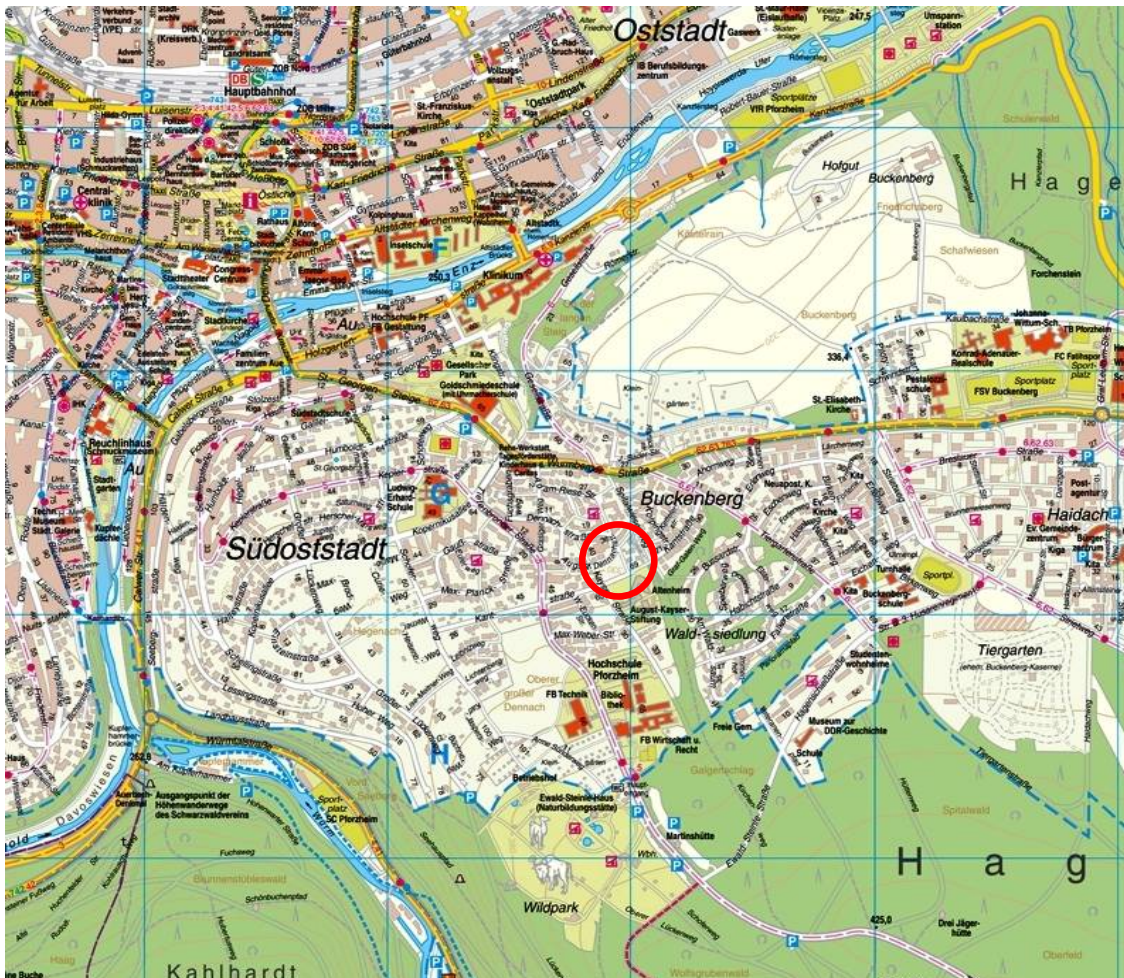


Bebauungsplan

„Service-Wohnen Dennachstraße“

- Textliche Festsetzungen -



Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1. Art der baulichen Nutzung	- 3 -
2. Maß der baulichen Nutzung	- 3 -
3. Bauweise	- 3 -
4. Nebenanlagen	- 3 -
5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung	- 3 -
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 4 -
B. Örtliche Bauvorschriften	- 4 -
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 4 -
1.1. Dächer	- 4 -
1.2. Technische Dachaufbauten	- 4 -
2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen	- 4 -
2.1. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	- 4 -
2.2. Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen	- 4 -
C. Hinweise	- 5 -
1. Bodenfunde	- 5 -
2. Bodenschutz	- 5 -
3. Wasserschutz	- 5 -
4. Pflanzenliste	- 5 -

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)

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Planeinschrieb als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind 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 Maß der baulichen Nutzung wird durch Planeinschrieb der maximal zulässigen Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe über Normalnull festgesetzt.

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

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als offene Bauweise festgesetzt.

4. Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO i. V. m. § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Flachdächer sind mit mindestens 8 cm Substrat bedeckt extensiv zu begrünen.

Die Überdeckungen von Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz gestaltet werden, mit 60 cm Mutterboden auszuführen und intensiv mit Gehölzen zu begrünen. Sie sind statisch so auszubilden, dass dies möglich ist.

Oberirdische Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je acht Kfz-Stellplätzen ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen. Jedem Baum ist eine mindestens 4 m² große Pflanzfläche zur Verfügung zu stellen, die zumindest wasserdurchlässig gepflastert ist.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub-/Obstbaum zu pflanzen.

Alle zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

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

Stellplätze und Zugänge sind als wasserdurchlässige Flächen herzustellen.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

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

1.1. *Dächer*

Zulässig sind nur Flachdächer.

1.2. *Technische Dachaufbauten*

Technische Dachaufbauten wie z. B. Kühlanlagen, Entlüftungen, Antennen etc., die in der Höhe über die Attika hinausgehen, sind in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren und in ihrer Gestaltung auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen.

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

2.1. *Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke*

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu erhalten.

2.2. *Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen*

Einfriedigungen sind nur in Form von frei wachsenden oder geschnittenen Hecken aus standortheimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Im Zusammenhang mit der Hecke kann ein Maschendrahtzaun gleicher Höhe errichtet werden, der sich von der Straße aus gesehen hinter der Hecke befinden muss.

C. Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26, umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

2. Bodenschutz

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 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. Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Zone III A und teilweise in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Unteres Enztal". Hieraus können sich Nutzungsbeschränkungen ergeben.

Neben den Verminderungsmaßnahmen durch wasserdurchlässige Belagsflächen und Dachbegrünung sollten zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z. B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden kann.

4. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter www.pforzheim.de/Leben in Pforzheim/Bauen und Wohnen bereitgestellt.

Pforzheim, 12.10.2011
62 GS/DA