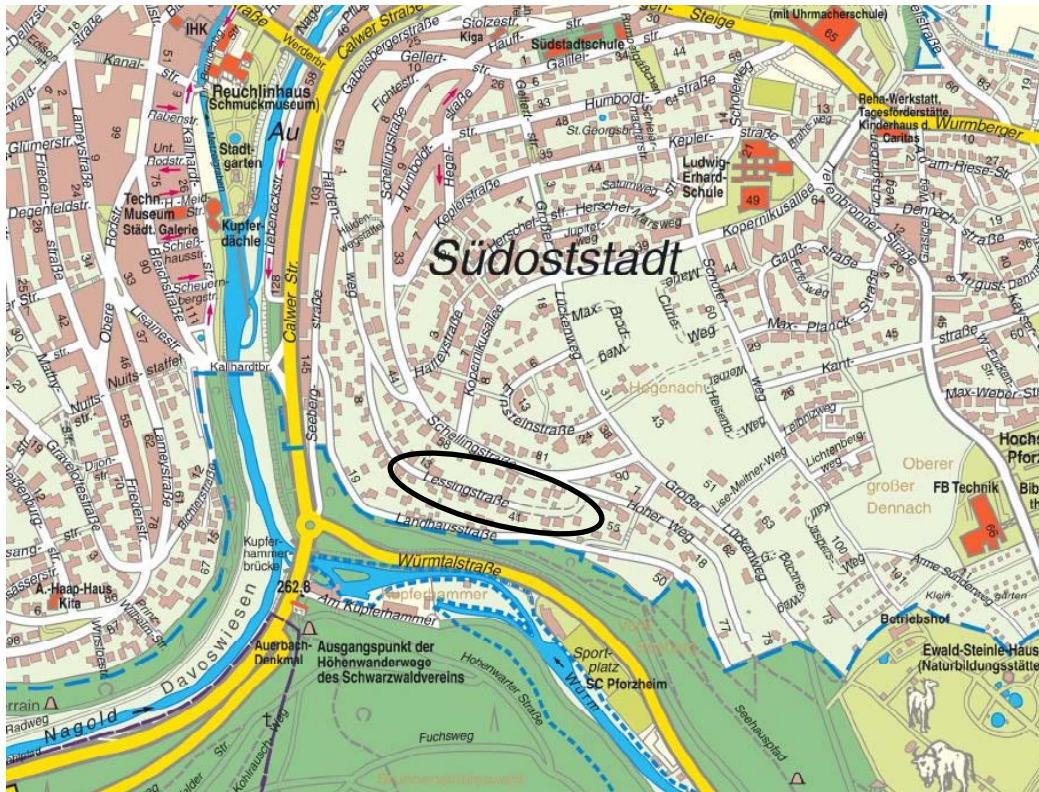


Bebauungsplan

„Lessingstraße“

- Textliche Festsetzungen -



Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1. Art der baulichen Nutzung	- 3 -
1.1. Reines Wohngebiet	- 3 -
2. Maß der baulichen Nutzung	- 3 -
3. Bauweise	- 3 -
4. Überbaubare Grundstücksfläche	- 3 -
5. Fahr- und Leitungsrechte	- 3 -
B. Örtliche Bauvorschriften	- 4 -
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	- 4 -
2. Begrünung von Stützmauern	- 4 -
3. Abweichende Tiefe der Abstandsflächen - erweiterter seitlicher Grenzabstand	- 4 -
C. Hinweise	- 4 -
1. Aufteilung der Verkehrsflächen	- 4 -
2. Kampfmittel	- 4 -
3. Bodenfunde	- 4 -
4. Erdaushub	- 5 -
5. Pflanzenliste	- 5 -
6. Leitungstrassen	- 5 -
7. Bodenschutz	- 5 -
8. Wasserschutz	- 5 -
9. Energie	- 5 -
10. Begrünung	- 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)

1.1. *Reines Wohngebiet*
(§ 3 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 3 (3) 2 BauNVO werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Gemäß § 16 (6) BauNVO i. V. m. § 31 (1) BauGB ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl ausnahmsweise dann möglich, wenn die maximal zulässige Geschossflächenzahl nicht überschritten ist.

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

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Ihre Länge darf höchstens 35 m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Gemäß § 23 (3) BauNVO i. V. m. § 31 (1) BauGB ist ein Hervortreten von Gebäudeteilen über die im Planteil zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen auf bis zu einem Drittel der Gebäudelänge möglich. Dies jedoch maximal auf einer Länge von 10 Metern. Dabei dürfen die Gebäudeteile maximal 1 Meter über die festgesetzte Baugrenze hervortreten.

5. Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Im Bereich FR 1 wird ein Überfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieser Bereich muss von festen Einbauten jeglicher Art freigehalten werden. Eine Begrünung kann nur mit Gräsern oder Bodendeckern erfolgen. Bäume und Sträucher sind ausgeschlossen.

Im Bereich LR 2 wird ein Leitungsrecht zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Im Bereich LR 3 wird ein Leitungsrecht zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsträgern festgesetzt.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 23°.

2. Begrünung von Stützmauern

(§ 74 (1) 3 LBO)

Stützmauern, die vom öffentlichen Straßenraum der Lessingstraße einsehbar sind, sind zu begrünen.

3. Abweichende Tiefe der Abstandsflächen – erweiterter seitlicher Grenzabstand

(§ 74 (1) 7 LBO)

Bezüglich des seitlichen Grenzabstands i. S. d. § 22 BauNVO gelten andere als die in § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Maße.

Für eingeschossige Gebäude wird die Tiefe des seitlichen Grenzabstands auf 4,00 m, für zweigeschossige Gebäude auf 6,00 m festgesetzt.

C. Hinweise

1. Aufteilung der Verkehrsflächen

Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen hat nur nachrichtlichen Charakter.

2. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat Anhaltspunkte ergeben, die die Durchführung weiterer Maßnahmen erforderlich machen. Dies ist bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben und Straßenbaumaßnahmen im Plangebiet zu berücksichtigen.

3. Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25, 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. 25 vereinbart wird.

4. Erdaushub

Bei der Erschließungsplanung ist, soweit möglich, der Anfall von Erdaushub zu minimieren bzw. anfallender Aushub vor Ort zu verwerten. Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Fläche im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Boden-schutzbehörde mitzuteilen.

5. 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-wohnen bereitgestellt.

6. Leitungstrassen

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungstrassen einzuhalten.

7. 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.

8. Wasserschutz

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

9. Energie

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.

10. Begrünung

In jeder Phase von Bauarbeiten, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich, sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu ergreifen.