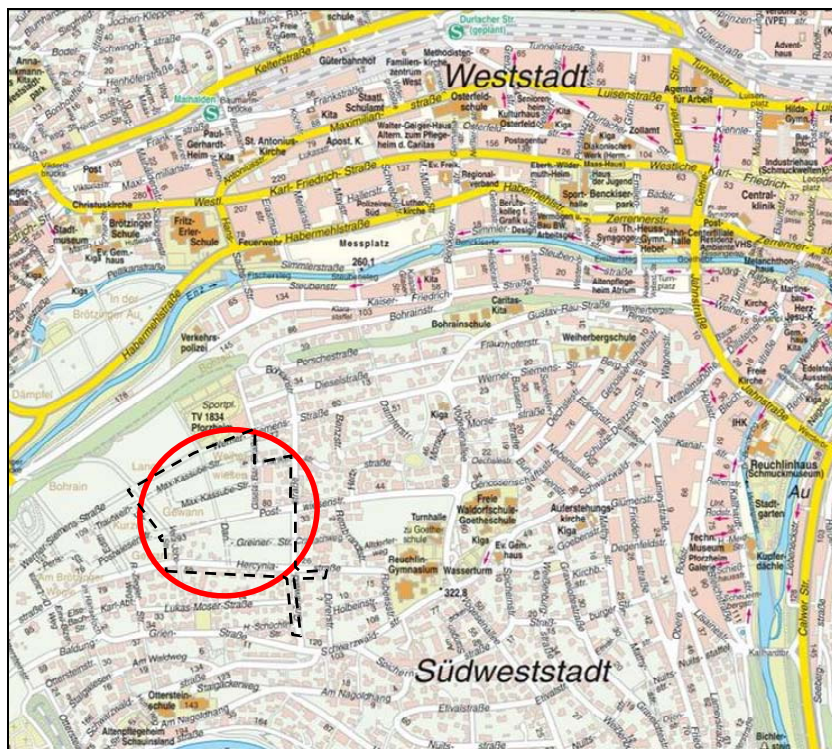


## Bebauungsplan

# „Lange Gewann, 1. Änderung“

## - Textliche Festsetzungen -



## Textliche Festsetzungen

### Inhalt:

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1.	Art der baulichen Nutzung	- 3 -
2.	Maß der Nutzung	- 3 -
3.	Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	- 5 -
4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	- 5 -
5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	- 5 -
6.	Flächen für die Abwasserbeseitigung	- 5 -
7.	Leitungsrecht	- 6 -
8.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 6 -
9.	Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 6 -
10.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	- 7 -
B.	Örtliche Bauvorschriften	- 7 -
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 7 -
2.	Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)	- 8 -
3.	Stellplätze (§ 74 (1) 2 LBO)	- 9 -
4.	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)	- 9 -
5.	Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)	- 9 -
C.	Hinweise	- 10 -

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) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie durch die zulässigen Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH).

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Wandhöhe und die Höhe der baulichen Anlagen sind als Höchstgrenze festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Wandhöhen und Gebäudehöhen wird jeweils die Höhe der Gehweghinterkante der erschließenden Straße in Grundstücksmittle definiert. Bei Eckgrundstücken in den Bereichen WA1, WA4, WA5 und WA10 ist der höhere Bezugspunkt maßgeblich. Bei Eckgrundstücken in den Bereichen WA3, WA7 und WA8 ist der tiefer gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der OK Dachhaut, bei Flachdächern das Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Attika, bei Dachterrassen der Oberkante der massiven Brüstung. (s. Abb. 1).

Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die maximale Wandhöhe (WH) wird für Gebäude auf der Hangseite von der Erschließungsstraße (WA3, WA7, WA8) auf 7,80 m, für Gebäude auf der Talseite der Erschließungsstraße (WA1, WA4, WA5, WA 10, WA11) auf 6,50 m festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird für Gebäude auf der Hangseite der Erschließungsstraße (WA3, WA7, WA8) auf 12,00 m, für Gebäude auf der Talseite der Erschließungsstraße (WA1, WA4, WA5, WA 10, WA11) auf 10,50 m festgesetzt.

Die maximale Wandhöhe (WH) für Gebäude, die von senkrecht zum Hang verlaufenden Straßenabschnitten erschlossen werden, wird auf 7,00 m (WA2, WA9) und die Gebäudehöhe (GH) auf 11,00 m (WA2, WA6, WA9) festgesetzt.

### Hangseitig

### Talseitig

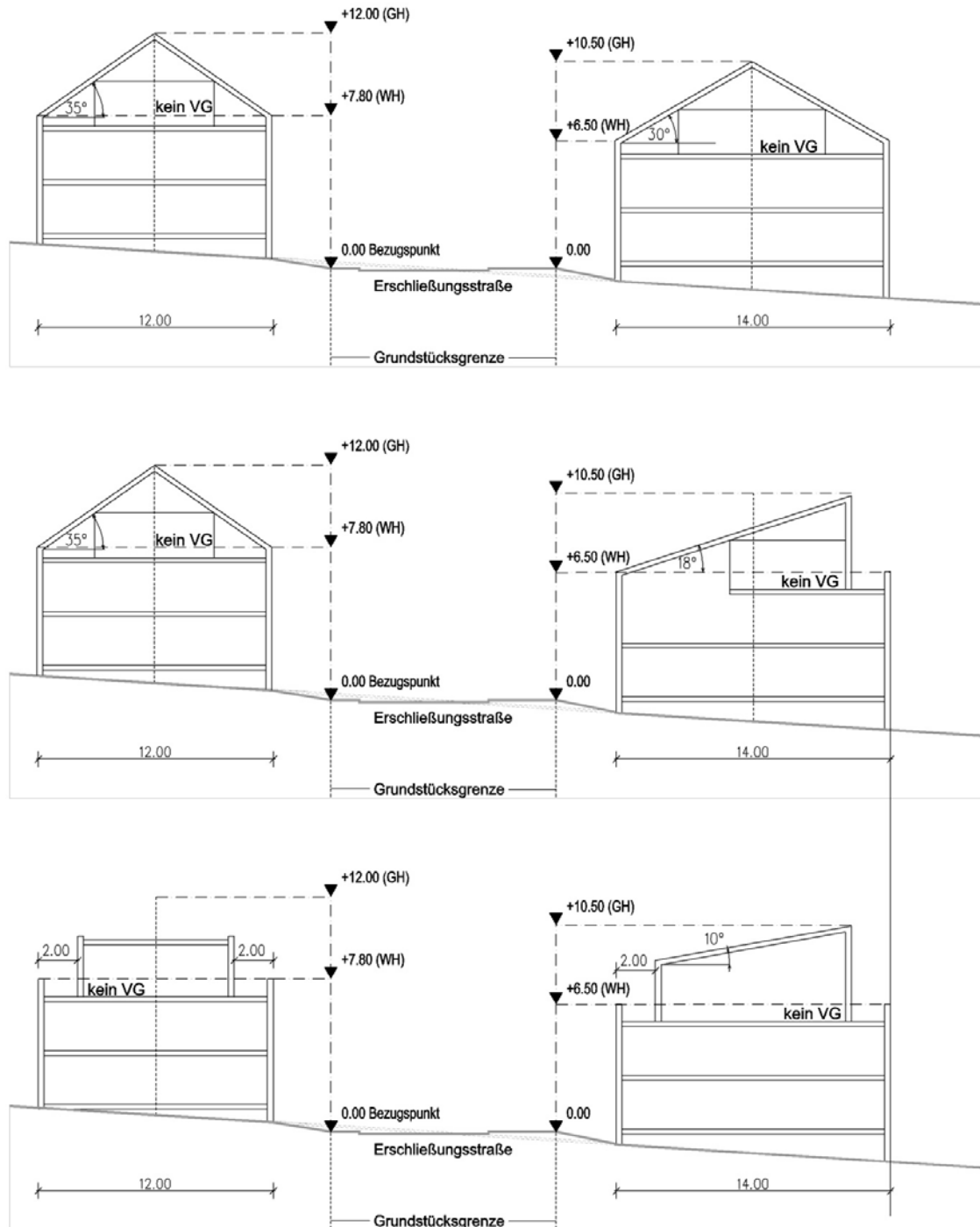


Abb. 1 Beispielhafte Darstellung der zulässigen Wandhöhen und Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe darf überschritten werden bis zur maximalen Gebäudehöhe,

- wenn die Außenwand des obersten Geschosses auf mindestens zwei gegenüberliegenden, firstparallelen Gebäudeseiten mindestens 2,00 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktritt. (s. Abb. 1)
- bei Gebäuderücksprüngen von mindestens 2,00 m, jedoch nur auf max. 30% der Gebäudelänge an dieser Gebäudeseite.
- mit untergeordneten Dachaufbauten um maximal 2,50 m.

Oberirdische Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Ihre Länge darf für Einzelhäuser und Doppelhäuser höchstens 25 m und für Hausgruppen höchstens 30 m betragen.

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil ist die Stellung der Hauptgebäude durch Vorgabe der Firstrichtung festgesetzt.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Hauptfirstrichtung einheitlich zu wählen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
(§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. §§ 19 und 21a BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen sie eine Grundfläche von maximal 3 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie sind in das gestalterische Gesamtkonzept zu integrieren.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßengrundstücksgrenze zulässig.

Carports und oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Freistehende Garagen und Carports sind unzulässig.

Garagen und Carports müssen mit mindestens der Hälfte ihrer Längsseite mit dem Hauptbaukörper verbunden sein.

Garagen und Carports sind in das gestalterische Gesamtkonzept zu integrieren.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden.

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 21a (3) BauNVO sind nicht zulässig

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(§ 9 (1) 6 BauNVO)

In den Teilbereichen WA1-WA4 und WA9-WA11 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

In den Teilbereichen WA5-WA8 sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung  
(§ 9 (1) 14 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

Die Mulden sind als Flächen zur Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser festgesetzt. Dort ist das in dem angrenzenden Baugebiet anfallen-

de unverschmutzte Niederschlagswasser zu sammeln, um die mit der Flächenversiegelung einhergehenden nachteiligen Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufs möglichst gering zu halten. Durch die Versickerung bzw. Verdunstung wird der Oberflächenabfluss des Regenwassers wesentlich reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert. Die Flächen sind naturnah zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.

7. Leitungsrecht  
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht 1 umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten.

Das festgesetzte Leitungsrecht 2 umfasst die Befugnis der dahinter liegenden Grundstücke, unterirdische Entsorgungsanlagen herzustellen und zu unterhalten, die das Niederschlagswasser der entsprechenden Grundstücke in die anschließenden Mulden leiten.

8. Flächen und 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.

Die öffentlichen Parkplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im eigentlichen Baugebiet werden als Ausgleich für den erschließungsbedingten Eingriff Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Versickerungsmulden) festgesetzt, die den Erschließungsflächen gleichmäßig zugeordnet sind.

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des eigentlichen Baugebietes werden als Ausgleich für den baubedingten Eingriff Ausgleichsmaßnahmen (Enz 6, Wö 8, Wö 9, Wö 14) festgesetzt, die den Bauflächen gleichmäßig zugeordnet sind.

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

Je Planstraße ist die im Plan durch Eintrag festgesetzte Anzahl von hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende sowie zeichnerisch festgesetzte Bäume werden angerechnet.

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

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mindestens 8 cm Substrat zu bedecken, sind extensiv zu begrünen oder so auszuführen, dass

nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrünten Daches von 0,6 erreicht wird.

Dies gilt auch für Dächer von Garagen.

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut werden, intensiv mit Gehölzen zu begrünen. Die Statik der Tiefgaragendächer sowie der Aufbau des Gründachs sind so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert von 0,2 erreicht wird. Zur Orientierung kann die Pflanzliste dienen, die auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter <http://www.pforzheim.de/bauen-stadtentwicklung/baurecht/planungsberatung/bepflanzungsvorschlaege.html> zu finden ist.

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind  
(§ 9 (1) 26 BauGB)

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

**B. Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 74 LBO)

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

1.1. Dächer

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis maximal 35°, Pultdächer jedoch mit einer Dachneigung von 10° bis maximal 20°.

Zu den geneigten Dächern gehören Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer.

In den Teilbereichen WA1, WA10 und WA11 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° – jedoch keine versetzten Pultdächer – zulässig.

In den Teilbereichen WA5, WA7 und WA8 sind nur Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Bei versetzten Pultdächern darf der Höhenversatz maximal 1,50 m betragen.

Bei geneigten Dächern und versetzten Pultdächern ist die Dachneigung beidseitig gleich zu wählen.

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

Dacheinschnitte und Zwerchgiebel/Zwerchhäuser sind unzulässig.

Gauben sind bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 30° unzulässig (s. Abb. 2).

Dachaufbauten müssen zur traufseitigen Gebäudeaußenwand einen Mindestabstand von 0,50 m und zur seitlichen Gebäudeaußenwand von 1,00 m, jeweils gemessen senkrecht zur Außenkante, einhalten (s Abb. 2). Der Abstand des obersten Punktes der Dachgaube zum First muss mindestens 0,80 m betragen.

Es ist nur eine Gaubenreihe pro Gebäudeseite zulässig.

Die maximale Einzellänge von Dachgauben beträgt 2,00 m (s Abb. 2).

Die Gesamtlänge von Dachgauben darf 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten (s Abb. 2).

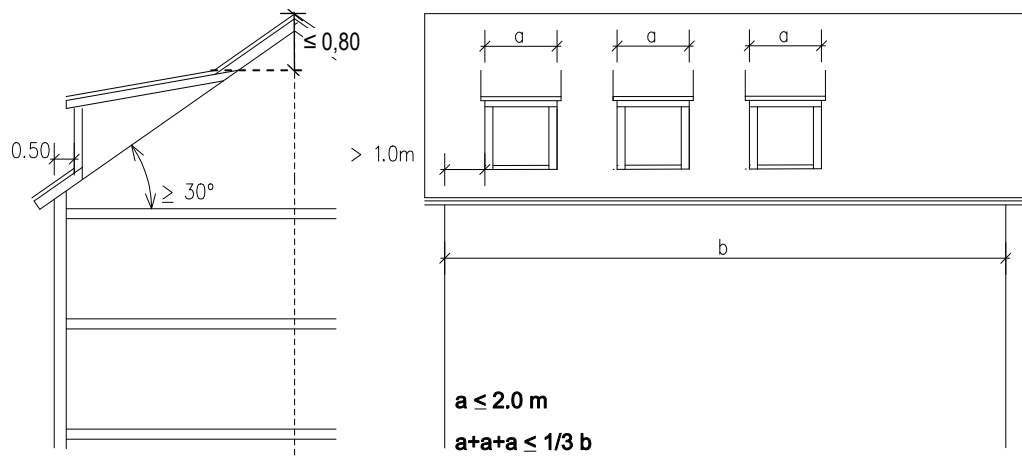


Abb. 2 Anordnung und Abmessung von Dachaufbauten

## 1.2. Dachdeckung und Fassadengestaltung

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Material- und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

Reflektierende Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Verglasungen sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und Photovoltaikanlagen werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

Metallmaterialien für Dacheindeckungen dürfen nur in untergeordnetem Umfang verwendet werden.

Dachgauben sind in der gleichen Dachdeckung auszuführen wie das Hauptdach.

## 2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.

Werbeanlagen dürfen die Traufe oder Flachdachattika nicht überragen.

Lichtwerbung ist untersagt.



3. Stellplätze (§ 74 (1) 2 LBO)

3.1. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Je Wohneinheit sind in den Bereichen WA1 – WA5 und WA7 – WA11 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit Wohnflächen kleiner als 70 m<sup>2</sup> ist jeweils nur 1 Stellplatz nachzuweisen.

Die Zufahrts- bzw. Aufstellfläche vor Garagen und Carports kann als zusätzlicher Stellplatz ausgebildet werden und wird dann auf die Anzahl der festgesetzten Stellplätze angerechnet.

3.2. Zufahrtsbreite, Zugänge

Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht breiter als 6,00 m sein. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt mit dem Zugang vom Grundstück zusammengefasst wird.

Sollen Zufahrt und Zugang getrennt voneinander angelegt werden, so ist zwischen diesen ein Grünstreifen mit mindestens 80 cm Pflanzbreite anzulegen, sofern die Summe der Breiten von Zugang und Zufahrt insgesamt 6,00 m überschreitet. Die Summe der Breiten von Zugang und Zufahrt insgesamt darf 7,00m nicht überschreiten.

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

Anlage/Pflege von Gärten

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Stützmauern dürfen das angrenzende Gelände maximal 0,80 m überragen.

Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern, mit einem lagemäßigen Versatz von mindestens 1,00 m oder begrünte Böschungen herzustellen.

Abgrabungen und Aufschüttungen (z.B. zur Belichtung oder Erschließung von Untergeschossen), die nicht zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Angleichung des Geländes auf Straßenniveau erforderlich sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht in die Gebäude integrierte Müllsammelplätze und Fahrradüberdachungen sind einzuhausen oder durch eine dichte Hecken- oder Rankbepflanzung einzugrünen.

5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze sind nur zulässig

- als freiwachsende oder beschnittene Hecken,

bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m. Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe der Gehweghinterkante.

Einfriedungen im Zusammenhang mit Stützmauern dürfen diese maximal 1,00 m überragen.

In oder hinter den Hecken an der straßenabgewandten Seite kann ein Zaun in gleicher Höhe 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. Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze und Straßenverkehrsgrün ist unverbindlich.
3. 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.
4. Im Plangebiet sind zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses Mulden geplant. Für Grundstücke, die nicht daran angeschlossen werden können, sollen entsprechende Einzelmaßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z.B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden kann. Flächenhafte Verrieselung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist bei geeignetem Untergrund einer Ableitung in die Kanalisation vorzuziehen. Die rechtlichen und technischen Voraussetzungen einer Verrieselung bedürfen der Einzelfallbeurteilung im entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) ist zu beachten.
5. Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z.B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.
6. Konstruktiv und gestalterisch geeignete Fassaden sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden.
7. Pflanzenliste  
Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter <http://www.pforzheim.de/bauen-stadtentwicklung/baurecht/planungsberatung/bepflanzungsvorschlaege.html> bereitgestellt.

Pforzheim, 01.04.2014  
62 SH