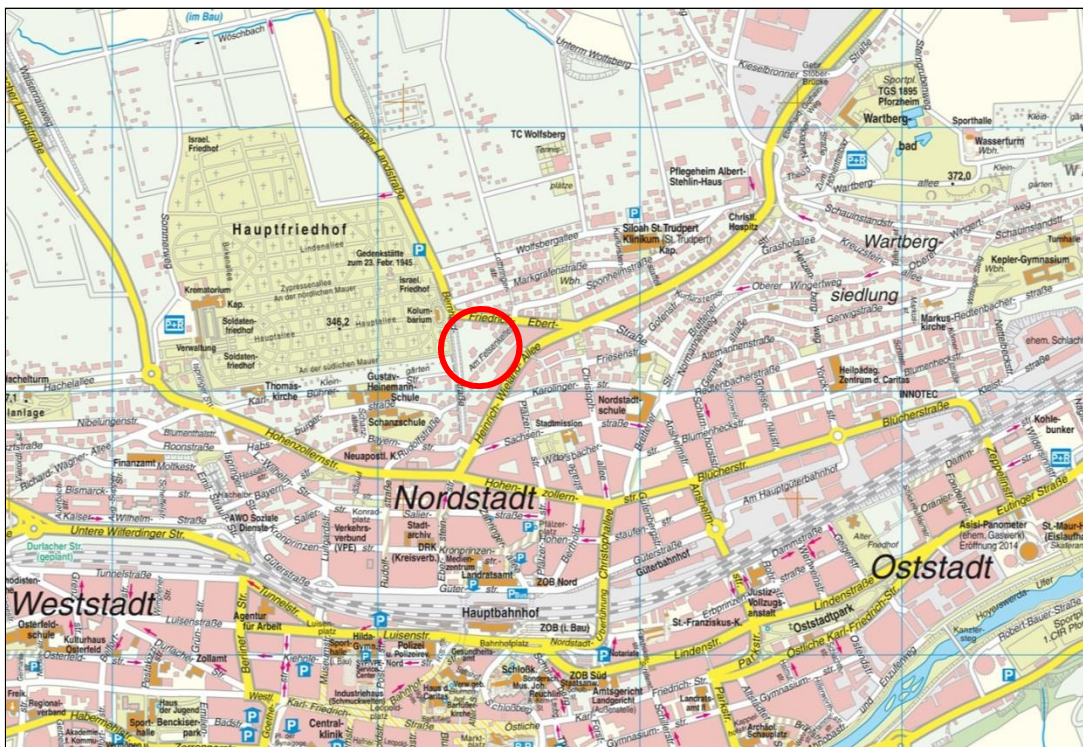


Bebauungsplan

„Am Felsenkeller / Friedrich-Ebert-Straße“

- Textliche Festsetzungen -



Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1.	Art der baulichen Nutzung	- 3 -
2.	Maß der Nutzung	- 3 -
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	- 4 -
4.	Flächen für Nebenanlagen und Garagen	- 4 -
5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	- 5 -
6.	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	- 5 -
7.	Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 5 -
7.1.	Begrünung der Grundstücksflächen	- 5 -
7.2.	Dachbegrünung	- 5 -
7.3.	Sonstige Pflanzbindungen	- 6 -
7.4.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 6 -
B.	Örtliche Bauvorschriften	- 6 -
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	- 6 -
2.	Werbeanlagen	- 6 -
3.	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	- 6 -
4.	Einfriedungen	- 7 -
5.	Abweichende Abstandsflächen	- 7 -
6.	Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen	- 7 -
C.	Hinweise	- 7 -
1.	Bodenfunde	- 7 -
2.	Bodenschutz/Erdaushub	- 7 -
3.	Wasserschutz	- 8 -
4.	Energie	- 8 -
5.	Begrünung	- 8 -
6.	Pflanzenliste	- 8 -
7.	Kampfmittel	- 8 -

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 Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie durch die zulässigen Wandhöhen (WH), Gebäudehöhen (GH) und Erdgeschosshöhe (EGH) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind bezogen auf das Gesamtgrundstück zu ermitteln.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind zusätzlich zu der Geschossfläche in allen Vollgeschossen auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Wandhöhe und Gebäudehöhe sind als Höchstgrenze in m üNN festgesetzt.

Die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante der Attika, bei Dachterrassen die Oberkante der massiven Brüstung.

Die Gebäudehöhe (GH) ist der höchstgelegene Punkt des Daches.

Die Erdgeschosshöhe (EGH) ist die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (1. Vollgeschoss).

Im WA1 gilt:

Die Erdgeschosshöhe muss zwischen 328,30 und 328,50 m üNN betragen.

Die maximal zulässige Wandhöhe von 335,00 m üNN darf überschritten werden bis zur maximalen Gebäudehöhe von 337,50 m üNN,

- wenn die Außenwand des obersten Geschosses auf mindestens drei Gebäudeseiten mindestens 1,35 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktritt.

Mit untergeordneten technischen Dachaufbauten darf die zulässige Gebäudehöhe von 337,50 m üNN um maximal 2,50 m überschritten werden.

Im WA2 gilt:

Die Erdgeschosshöhe muss zwischen 331,45 und 331,65 m üNN betragen.
Die maximal zulässige Wandhöhe von 338,20 m üNN darf überschritten werden bis zur maximalen Gebäudehöhe von 340,60 m üNN,

- wenn die Außenwand des obersten Geschosses auf mindestens drei Gebäudeseiten zurücktritt und auf mindestens zwei Gebäudeseiten mindestens 1,20 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktritt.

Mit untergeordneten technischen Dachaufbauten darf die zulässige Gebäudehöhe von 340,60 m üNN um maximal 2,50 m überschritten werden.

Im WA3 gilt:

Die Erdgeschosshöhe muss zwischen 334,50 und 334,70 m üNN betragen.
Die maximal zulässige Wandhöhe 1 von 341,20 m üNN darf überschritten werden bis zur maximalen Wandhöhe 2 von 343,90 m üNN,

- wenn die Außenwand des 1. Staffelgeschosses auf mindestens drei Gebäudeseiten mindestens 1,25 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktritt.

Die maximal zulässige Wandhöhe 2 von 343,90 m üNN darf überschritten werden bis zur maximalen Gebäudehöhe von 346,00 m üNN,

- wenn die Außenwand des 2. Staffelgeschosses auf allen vier Gebäudeseiten mindestens 3,00 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Staffelgeschosses zurücktritt und das 2. Staffelgeschoss eine lichte Fläche von 25 m² nicht überschreitet.
- mit untergeordneten technischen Dachaufbauten.

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

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. Ihre Länge und ihre Tiefe (Hauptbaukörper oberhalb der Geländeoberfläche ohne Balkone, Terrassen, Anbauten und Vordächer) darf im WA1 und WA2 höchstens 16,00 m und im WA3 höchstens 17,25 m betragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet. Eine Überschreitung der Baugrenze mit Balkonen, Terrassen und Bauteilen, die maximal 5 m breit und 1,50 m tief sind, ist zulässig. Das Vortreten von Gebäudeteilen über 1/3 der Gebäudelänge und maximal 1 m Tiefe ist ausnahmsweise zulässig. Das Vortreten oder ggf. weitere Vortreten mit Bauteilen zur Verbesserung des Wärmeschutzes um 0,25 m ist zulässig.

Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.

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

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 75 % überschritten werden.

Die zulässige Geschossfläche gemäß § 21a (5) BauNVO ist um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

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

In den Teilbereichen WA1 und WA2 sind maximal 7 Wohnungen je Wohngebäude zulässig und im Teilbereich WA3 sind maximal 10 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die notwendigen Einbauten zur naturnahen Gestaltung der Fläche als private Parkanlage, Privatgarten, Versickerungsfläche oder baurechtlich notwendige Spielfläche sind zulässig. Ebenso zulässig sind untergeordnete technische Einrichtungen, die zur Belüftung der Tiefgarage oder Keller, zur Entwässerung und zur Ver- und Entsorgung des Grundstücks erforderlich sind.

7. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

7.1. *Begrünung der Grundstücksflächen*

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ein Laubbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

7.2. *Dachbegrünung*

Im WA1 und WA2 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° auf den Flächen, die nicht als Terrasse in Anspruch genommen werden mit, mindestens 8 cm Substrat zu bedecken und extensiv zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrüntes Daches von 0,6 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

Im WA3 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° auf den Flächen, die nicht durch einen Aufbau (2. Staffelgeschoss) oder als Terrasse in Anspruch genommen werden, mit mindestens 8 cm Substrat zu bedecken und extensiv zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrüntes Daches von 0,6 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen. Das Dach des Aufbaus (2. Staffelgeschoss) ist nicht zu begrünen.

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz, Weg oder Garten gestaltet werden, intensiv mit Bäumen und/oder Sträuchern zu begrünen. Die Statik der Tiefgaragendächer sowie der Aufbau des Gründachs sind so auszuführen, dass das dauerhafte Wachstum von Bäumen und Sträuchern gesichert ist und nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert von 0,2 erreicht wird. Jedem Baum ist ein mindestens 4 m² großer

Wurzelraum mit ausreichender Substratstärke (mind. 60 cm Schichtdicke) zur Verfügung zu stellen. Zur Orientierung kann die Pflanzliste dienen, die auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter <http://www.pforzheim.de/baustadtentwicklung/baurecht/planungsberatung/bepflanzungsvorschlaege.html> zu finden ist.

7.3. *Sonstige Pflanzbindungen*

Alle festgesetzten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

7.4. *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

Kfz-Stellplätze, Zufahrten zu Kfz-Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen, sofern die Untere Wasserbehörde aus Gründen des Grundwasserschutzes keine gegenteilige Auffassung vertritt. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist zu gewährleisten.

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

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) LBO)

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit 0° bis 10°.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

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

Werbeanlagen dürfen die Traufe oder Flachdachattika nicht überragen.

Lichtwerbung ist untersagt.

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

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Bodenmodellierungen sind zulässig, wobei Nachbargrundstücke durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem Gelände mehr als 0,5 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

4. Einfriedungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

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

- durchsichtig oder

- als freiwachsende oder beschnittene Hecken, die mindestens 50 cm von der Straßenflucht zu pflanzen ist,

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

Ausnahmsweise können zur Friedrich-Ebert-Straße hin höhere Einfriedungen zugelassen werden, sofern diese nicht länger als 10 m parallel zur Grundstücksgrenze und insgesamt nicht länger als 20 m sind und sich in das gestalterische Gesamtkonzept einfügen.

Stützmauern sind bis zu einem Maß von 1,20 m zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und vorderer Baugrenze zulässig.

5. Abweichende Abstandsflächen
(§ 74 (1) 7 LBO)

Der Grenzabstand wird abweichend von § 5 (7) LBO für 1-geschossige Gebäude auf 4,00 m und für 2-geschossige Gebäude auf 6,00 m festgelegt. In WA1 wird zusätzlich für Gebäudelängen von über 15,00 m ein Grenzabstand von 8,00 m festgelegt.

Eine Unterschreitung des erweiterten Grenzabstands um 0,25 m mit Bauteilen zur Verbesserung des Wärmeschutzes ist zulässig.

6. Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen
(§ 74 (2) 1 LBO)

Pro Wohnung sind 1,2 Stellplätze herzustellen.

C. Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt 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 (vgl. § 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

2. Bodenschutz/Erdaushub

Der Anfall von Erdaushub ist, soweit möglich, zu minimieren bzw. anfallender Aushub zu verwerten. Falls im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

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.

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

3. 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.

4. Energie

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet. Photovoltaikanlagen sind mit einer Dachbegrünung vereinbar, sie profitieren sogar von der ausgleichenden Temperaturwirkung der Begrünung.

5. Begrünung

Gemäß § 9 (1) LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Zusammen mit den Unterlagen des Bauantrags ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

6. 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>

7. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach unserem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Pforzheim, 02.09.2015

62 SH/DA