



Bebauungsplan

„Kita Baldung-Grien-Straße“

- Textliche Festsetzungen -



Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1. Maß der Nutzung	- 3 -
2. Bauweise	- 3 -
3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	- 3 -
4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 3 -
5. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 4 -
5.1. Begrünung der Grundstücksflächen	- 4 -
5.2. Dachbegrünung	- 4 -
5.3. Sonstige Pflanzbindungen	- 5 -
B. Örtliche Bauvorschriften	- 5 -
1. Abweichende Abstandsflächen	- 5 -
C. Hinweise	- 5 -
1. Bodenfunde	- 5 -
2. Bodenschutz/Erdaushub	- 5 -
3. Geotechnik	- 6 -
4. Altlasten	- 6 -
5. Wasserschutz	- 6 -
6. Energie	- 6 -
7. Begrünung	- 6 -
8. Pflanzenliste	- 7 -

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. 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) und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

2. Bauweise

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

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, jedoch wird die Gesamtlänge von Einzel-, Doppelhäusern oder Hausgruppen parallel zur Straße abweichend von § 22 (2) BauNVO auf 35,0 m beschränkt.

3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen durch Angleichen der Geländehöhe an das Straßenniveau kann zugelassen werden.

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Entfernung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. Sie ist nur zulässig zwischen dem 15. Oktober und dem 15. Februar.

Die Habitatbäume Nr. 1 und 2 dürfen nur in der Zeit zwischen dem 01. November und dem 28./29. Februar bei länger anhaltendem Frost gefällt werden. Eine ökologische Baubegleitung muss vor der Fällung sicherstellen, dass die Baumhöhlen und Spalten zum Zeitpunkt der Entnahme keine Besiedelung durch Fledermäuse aufweisen.

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken oder Verbindungsgänge, sind unzulässig. Spiegelnde Fassaden und Fenster mit einem Außenreflexionsgrad >15% sind an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen unzulässig.

Zur langfristigen Sicherung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von Nahrungshabitaten müssen entfallende Gehölze durch Nachpflanzungen im räumlich-

funktionalen Zusammenhang ersetzt werden (flächenmäßiges Verhältnis 1 : 1). Dabei sind Gehölze aus der folgenden Artenliste zu verwenden:

Acer campestre - Feldahorn
Amelanchier rotundifolia - Felsenbirne
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Heimische Obstbäume (Apfel, Süßkirsche, Sauerkirsche)

Bei Entfernung eines Habitatbaums sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang eine Nisthilfe für höhlenbewohnende Vogelarten mit der Fluglochweite 45 mm sowie ein Fledermausflachkasten in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzuhängen.

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, sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

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

5.1. *Begrünung der Grundstücksflächen*

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 250 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ein Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

5.2. *Dachbegrünung*

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind 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.

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz oder Weg gestaltet werden, intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Statik der Tiefgaragendächer sowie der Aufbau des Gründachs sind so auszuführen, dass das dauerhafte Wachstum von artgemäß mindestens mittelgroßen Baumarten 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 www.pforzheim.de/bepflanzung zu finden ist.

5.3. *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.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1. Abweichende Abstandsflächen

(§ 74 (1) 7 LBO)

Der Grenzabstand wird abweichend von § 5 (7) LBO für zwei- und mehrgeschossige Gebäude senkrecht zur jeweiligen Wandseite bei Gebäudelängen bzw. -tiefen von mehr als 15,0 m um 1/3 des Maßes vergrößert, um den die betreffende Wandseite 15,0 m überschreitet; jedoch bis maximal 10,0 m.

C. Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten in Folge der Planungen 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 Werktage 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. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Rötton-Formation und der Plattensandstein-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Altlasten

Das Plangebiet ist Teil eines ehemaligen verfüllten Steinbruchs. Die Auffüllmächtigkeit in diesem Bereich beträgt bis zu 6 m.

Im Altlastenkataster ist die Fläche als Altablagerung „Steinbruch Die Ruppigen I“ unter der Flächennummer 02379-000 erfasst. Das Gelände ist mit „Belassen – Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Für die Bebauung bedeutet dies, dass in den Untersuchungen der Altablagerung keine Belastungen gefunden wurden, welche grundsätzlich gegen die beabsichtigte Nutzung sprechen. Da die Untersuchungen immer punktuell sind, muss allerdings bei Altablagerungen immer mit räumlich begrenzten Bodenbelastungen gerechnet werden, die uns zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt waren. Es ist daher davon auszugehen, dass es bei Erdarbeiten zu erhöhten Entsorgungskosten kommen wird.

Die gezielte punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände ist nicht möglich.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung

Pforzheim, 31.03.2017
62 Lis / DA