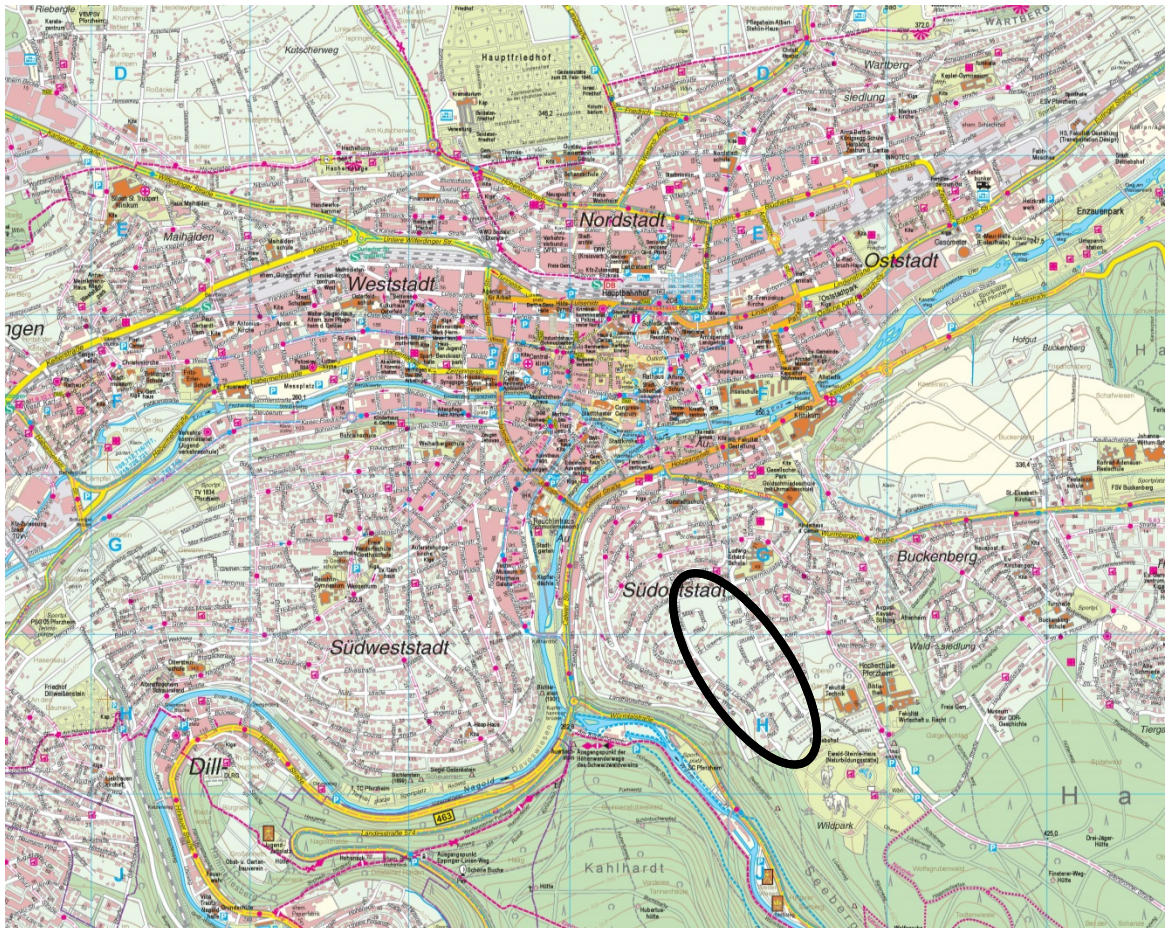


Bebauungsplan

„Hegenach, 1. Änderung“

- Textliche Festsetzungen -



Textliche Festsetzungen

Inhalt:

| | | |
|-------|---|-------|
| A. | Planungsrechtliche Festsetzungen | - 3 - |
| 1. | Art der baulichen Nutzung | - 3 - |
| 2. | Maß der Nutzung | - 3 - |
| 3. | Bauweise | - 3 - |
| 4. | Mindestgröße von Baugrundstücken | - 3 - |
| 5. | Flächen für Nebenanlagen und Garagen | - 4 - |
| 6. | Flächen für Gemeinbedarf | - 4 - |
| 7. | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen | - 4 - |
| 8. | Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen | - 4 - |
| 9. | Wasserflächen | - 4 - |
| 10. | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | - 4 - |
| 10.1. | Stellplätze, Zufahrten und Zugänge | - 4 - |
| 10.2. | Ausgleichsmaßnahmen | - 5 - |
| 11. | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | - 5 - |
| 12. | Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | - 5 - |
| 12.1. | Anzupflanzende Bäume im Straßenraum | - 5 - |
| 12.2. | Baumanteil pro Grundstück | - 5 - |
| 12.3. | Begrünung von Dächern und Tiefgaragen | - 5 - |
| 12.4. | Grabenbegleitgrün | - 6 - |
| 12.5. | Private Grünflächen – Vorgarten | - 6 - |
| 13. | Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | - 6 - |
| B. | Örtliche Bauvorschriften | - 6 - |
| 1. | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen bei Doppelhäusern | - 6 - |
| 2. | Werbeanlagen | - 6 - |
| 3. | Nicht überbaubare Flächen | - 7 - |
| 3.1. | Anlage / Pflege von Gärten | - 7 - |
| 3.2. | Termine für die Pflanzmaßnahmen | - 7 - |
| C. | Hinweise | - 7 - |

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt:

Die seitherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 678 Teilgebiet „Südoststadt“ – Ausschnitt „Hegenach“ – vom 26.09.2005 werden durch die nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen angepasst. Die Bebauungsplanänderung „Hegenach, 1. Änderung“ umfasst die grau hinterlegten Textpassagen. Der übrige Text ist die nachrichtliche Übernahme der rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 678 Teilgebiet „Südoststadt“ – Ausschnitt „Hegenach“ – vom 26.09.2005.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO

1.1 *Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)*

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (3) 2., 4. und 5. genannten Anlagen (sonstige nicht störende Gewerbebetrieb, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

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) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten, unabhängig von der Art des verwendeten Materials oder dessen Versickerungsfähigkeit, sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 25 % überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

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

Es werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann dann zugelassen werden, wenn der zu erhaltende Baumbestand hiervon nicht berührt wird.

4. Mindestgröße von Baugrundstücken
(§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 350 m² festgesetzt.

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche seitlich der Gebäude oder vor den Gebäuden zulässig.

Stellplätze sind zusätzlich auch außerhalb des Baufensters in den Vorgartenbereichen zulässig.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Pforzheim ist ergänzend zu beachten.

6. Flächen für Gemeinbedarf
(§ 9 (1) 5. BauGB)

Die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche wird für eine Kindertagesstätte festgelegt.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 (1) 6. BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

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

9. Wasserflächen
(§ 9 (1) 16. BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellten Wasserflächen dienen dem Erhalt bzw. der Wiederherstellung des rudimentär vorhandenen Grabens als naturnah ausgebautes oberirdisches Gewässer.

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

10.1. Stellplätze, Zufahrten und Zugänge

Stellplätze, die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge sind als wasser-durchlässige Flächen herzustellen.

Die öffentlichen Parkplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

10.2. Ausgleichsmaßnahmen

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die außerhalb des eigentlichen Baugebietes liegen, werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Die Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmennummern Enz 7, Wö 2 und Ma 1 sind allen Eingriffsflächen (Bau- und Erschließungsflächen) im Baugebiet gleichmäßig zugeordnet – Sammelausgleich. Von den Ausgleichsmaßnahmen werden 89,20 % den Bauflächen und 10,80 % den Erschließungsflächen zugeordnet.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

Die mit Leitungsrecht (LR 1) belastete Fläche ist zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten.

Das über das Grundstück Flst. Nr. 1912/4 führende Leitungsrecht (LR 2) ist zugunsten Flst. Nr. 1912/1 freizuhalten.

Das über das Grundstück 40504 verlaufende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) ist zugunsten der angrenzenden Grundstücke 40509 und 40510 freizuhalten.

12. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a. BauGB)

12.1. Anzupflanzende Bäume im Straßenraum

Je Planstraße ist die im Plan durch Eintrag festgesetzte Anzahl von hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Arten werden in der Pflanzliste vorgeschlagen, die bei der Baugenehmigungsbehörde sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung einzusehen ist.

12.2. Baumanteil pro Grundstück

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende sowie zeichnerisch festgesetzte Bäume werden angerechnet. Geeignete Arten werden in der Pflanzliste vorgeschlagen, die bei der Baugenehmigungsbehörde sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung einzusehen ist.

12.3. Begrünung von Dächern und Tiefgaragen

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 - 10° sind extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer von Garagen. Hinweise zur extensiven Dachbegrünung enthält die Pflanzliste, welche bei der Baugenehmigungsbehörde sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung einzusehen ist. Tiefgaragen, die nicht überbaut werden, sind intensiv zu begrünen.

12.4. Grabenbegleitgrün

Im Bereich der grabenbegleitenden Grünfläche sind Sträucher zu pflanzen. Gras- und Krautsäume am Gewässerrand und zwischen den Sträuchern sollen sich durch freie Sukzession entwickeln

12.5. Private Grünflächen – Vorgarten

Die als private Grünfläche (Vorgarten) festgesetzten Flächen sind, sofern nicht bereits geschehen, unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

13. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b. BauGB)

Die durch Planeinschrieb als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind bei der Bebauung zu erhalten, in die Freiflächen zu integrieren, dauerhaft zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

Neben den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind alle einstämmigen Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu erhalten.

Die auf der privaten Grünfläche (Parkwald) vorhandene Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

Doppelhäuser sind in Material und Farbgebung sowie Dachneigung und Traufhöhe aufeinander abzustimmen. Bei geneigten Dächern sind beide Gebäude mit der gleichen Dachneigung zu versehen. Die Dachformen von Garagendächern sind dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen oder als begrüntes Flachdach auszubilden.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

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

3. Nicht überbaubare Flächen
(§ 74 (1) 3. LBO)

3.1. *Anlage / Pflege von Gärten*

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Vorgartenzonen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Vorzugsweise sollten Baum- und Straucharten von der Pflanzliste verwendet werden, die bei der Baugenehmigungsbehörde sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung einzusehen ist.

3.2. *Termine für die Pflanzmaßnahmen*

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

3.3. *Geländemodellierung*

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Bodenmodellierungen sind unter Verwendung von Erdaushub aus dem Grundstück zulässig, wobei Nachbargrundstücke durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Geländeänderungen mit einer Höhendifferenz gegenüber dem natürlichen Gelände von mehr als 0,5 m, sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig und genehmigungspflichtig.

C. Hinweise

1. Bei dem im Geltungsbereich liegende **Kulturdenkmal** handelt es sich um:

Schoferweg 60 (§ 2 DSchG)

Villa mit Garten und Teilen der Ausstattung

Die frei stehende zweigeschossige Villa wurde 1924 nach Plänen des Architekten Reinh. Kraus (Pforzheim) für den Ringfabrikanten Theodor Emele als Putzbau mit sparsam eingesetzten Natursteingliederungen und Walmdach erbaut. Das stattliche Landhaus präsentiert sich in der Tradition eines herrschaftlichen barocken Palais. Über einem Natursteinsockel gliedern Pilaster die Fassaden, ein zentraler Säulenportikus mit seitlichen Treppenaufgängen sowie ein Zwerchhaus betonen mittelaxial die Schauseite. Feine Stuckaturen setzen zeittypische Akzente in Stilformen des Expressionismus (Sterne, Dreieckgiebel). Die Fenster mit Sprossenraster und Klappläden sind überwiegend erhalten. Das mächtige Walmdach, ursprünglich mit Schiefer gedeckt, bestimmt das Bild im Wesentlichen mit.

Es ist sowohl das Gebäude als auch die Gartenfläche geschützt gem. § 2 DSchG.

Vor **baulichen Eingriffen**, wie auch vor einer **Veränderung des Erscheinungsbildes** des Kulturdenkmals ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine **denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich**.

2. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannt archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Tage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhal-

ten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

3. Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg und Parkplätze und Straßenbegleitgrün ist unverbindlich.
4. Neben den Verminderungsmaßnahmen durch wasserdurchlässige Belagsflächen und teilweise Dachbegrünung sollten auf den Privatgrundstücken zur Verzögerung des Niederschlagsabflusses geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z.B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden kann.

Flächenhafte Verrieselungen von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind bei geeignetem Untergrund einer Ableitung in die Kanalisation vorzuziehen. Die rechtlichen und technischen Voraussetzungen einer Verrieselung bedürfen der Einzelfallbeurteilung in einer wasserrechtlichen Genehmigung.

5. Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.
6. Für die Bepflanzungen sind die Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz (NRG) zu beachten. Bei Neubauvorhaben sind in jeder Phase der Bauausführung – besonders bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich – die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.
7. 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.
8. Konstruktiv und gestalterisch geeignete Fassaden sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden.
9. Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung einzusehen.
10. Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg ergab, dass das Planungsgebiet mit Sprengbomben bombardiert wurde. Es muss innerhalb des bombardierten Bereichs mit Sprengbombenblindgängern gerechnet werden. Die Beratung von Grundstückseigentümer sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln können vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg bzw. privaten Firmen durchgeführt werden.
11. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Buntsandsteins und des Unteren Muschelkalks.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind im Bereich der Gesteine des Unteren Muschelkalks nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violettthorizonte (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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

12. Das Plangebiet liegt in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes "Unteres Enztal, Pforzheim/Niefern (WSG-LfU-Nr. 231031)". Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Pforzheim, 04.06.2018
62 SH

Pforzheim, 19.05.2005
61/62 Mai/Mei