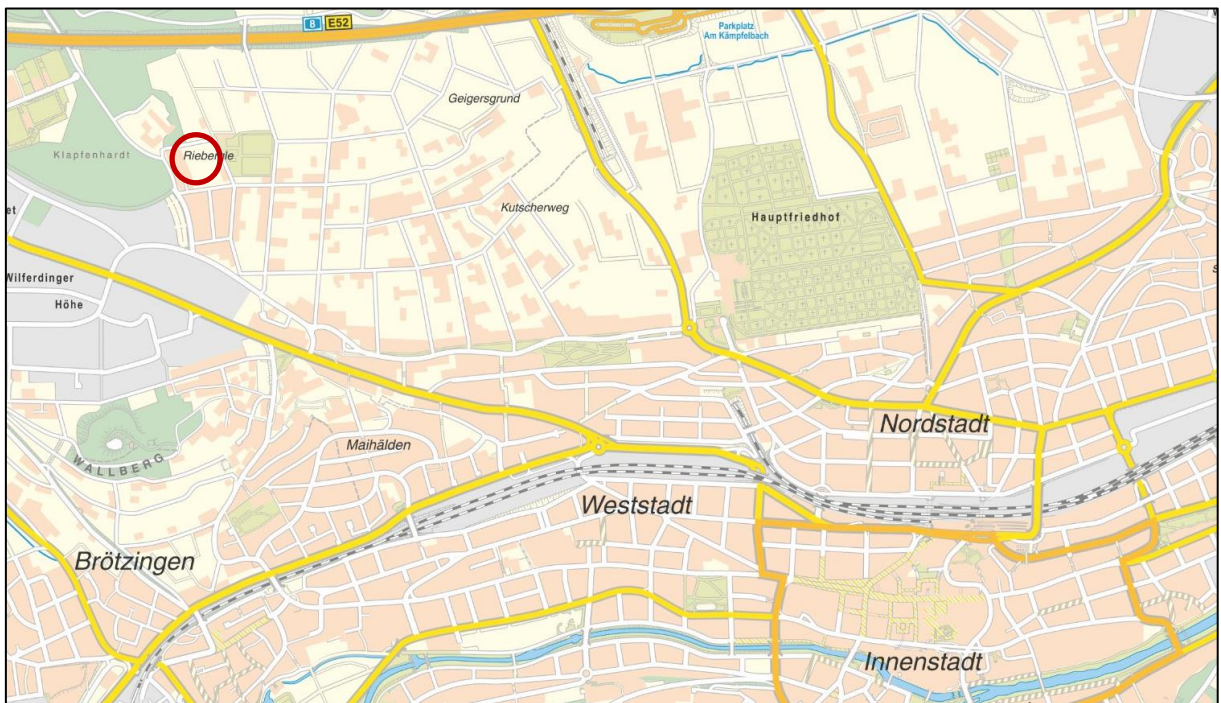


Bebauungsplan

„Riebergle/Krummer Weg“

- Textliche Festsetzungen -



Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1.	Art der baulichen Nutzung	- 3 -
2.	Maß der Nutzung	- 3 -
2.1.	Grundflächenzahl (GRZ)	- 3 -
2.2.	Zahl der Vollgeschosse	- 3 -
2.3.	Höhe der baulichen Anlage	- 3 -
3.	Bauweise	- 4 -
4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	- 4 -
5.	Verkehrsflächen	- 4 -
6.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 4 -
6.1.	Außenbeleuchtung	- 4 -
6.2.	Bauzeitenregelung	- 4 -
6.3.	Wasserdurchlässige Beläge	- 4 -
6.4.	Baumschutz	- 4 -
6.5.	CEF-Maßnahmen	- 5 -
6.5.1	Ersatzmaßnahme 1 (EM 1): Anlage eines Zauneidechsen-Lebensraums und Umsiedlung der Zauneidechsen	- 5 -
6.5.2	Ersatzmaßnahme 2 (EM 2): Ersatznisthilfen für Star und Gartenrotschwanz-	5 -
6.5.3	Ersatzmaßnahme 3 (EM 3): Umsiedlung des Körnerbocks	- 5 -
7.	Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 5 -
7.1.	Begrünung der Grundstücksflächen	- 6 -
7.2.	Stellplatzbegrünung	- 6 -
7.3.	Dachbegrünung	- 6 -
7.4.	Sonstige Pflanzbindungen	- 6 -
B.	Örtliche Bauvorschriften	- 6 -
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	- 6 -
1.1.	Dächer und Fassaden	- 6 -
2.	Werbeanlagen	- 7 -
3.	Grundstückszufahrten	- 7 -
4.	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke/Einfriedungen	- 7 -
5.	Außenantennen	- 8 -
C.	Hinweise	- 8 -
1.	Aufteilung der Verkehrsflächen	- 8 -
2.	Bodenfunde	- 8 -
3.	Bodenschutz/Erdaushub	- 8 -
4.	Wasserschutz	- 8 -
5.	Energie	- 9 -
6.	Begrünung	- 9 -
7.	Pflanzenliste	- 9 -
8.	Geotechnik	- 9 -
9.	Kampfmittel	- 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. § 4 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO) unzulässig.

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), Zahl der Vollgeschosse und Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgesetzt.

2.1. *Grundflächenzahl (GRZ)*

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene GRZ.

Den Grundstücksflächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO die dem jeweiligen Grundstück zugehörigen Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen (§ 21a (2) BauNVO).

2.2. *Zahl der Vollgeschosse*

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeinschrieb festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3. *Höhe der baulichen Anlage*

Maßgebend ist die jeweilige Eintragung der Oberkante der baulichen Anlagen (OK) in der Planzeichnung. Die Festsetzung der Oberkante bezieht sich auf den obersten Abschluss der Oberkante Gebäude, einschließlich Attika und Dachrandabdeckung.

Die angegebenen Werte variieren in Abhängigkeit von der Topographie und sind in NN-Höhen angegeben.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschreiten.

Ausnahmsweise können für technische Aufbauten Überschreitungen der Höhe in geringfügigem Umfang zugelassen werden.

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

Im WA 1 ist die offene Bauweise zulässig.

Im WA 2 sind in der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
(§ 9 (1) 4 BauGB)

WA 1: Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Zonen (GSt, St) zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

WA 2: Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports sind mit einem Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche zulässig.

Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Fahrradstellplätze sind in das Gesamtkonzept zu integrieren.

5. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt.

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

6.1. *Außenbeleuchtung*

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. LED-Leuchten) zulässig.

6.2. *Bauzeitenregelung*

Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Februar zulässig. Vor der Rodung von Gehölzen sind Höhlenbäume auf einen Fledermausbesatz zu überprüfen.

6.3. *Wasserdurchlässige Beläge*

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.

6.4. *Baumschutz*

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

6.5. CEF-Maßnahmen

Da im Geltungsbereich der Baumaßnahme (entspricht Geltungsbereich 1 der Planzeichnung) keine CEF-Maßnahmen möglich sind, werden diese auf den Flächen im Gewinn Waisenrain umgesetzt (entspricht Geltungsbereich 2, 3, 4 der Planzeichnung).

Auf den Flurstücken ist eine Wiesenmähd mit Abräumen des Aufwuchses (einzelne Sträucher und Stauden) durchzuführen und Hecken, Sträucher und Bäume zu fällen und zu sechs Totholzriegeln aufzuschichten. Vorhandene Gartenhütten, Holzunterstände, Gartenzäune, Rasengittersteine, Rasenkantsteine, Fundamente und Betonbauteile sind zurückzubauen und fachgerecht zu entsorgen. Auf den Rodungs- und Entsigelungsflächen ist eine Magerwiese anzusäen. Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen. Die Maßnahmen sind vor der Rodung im Plangebiet durchzuführen.

6.5.1 Ersatzmaßnahme 1 (EM 1): Anlage eines Zauneidechsen-Lebensraums und Umsiedlung der Zauneidechsen

Vor Umsetzung der Baumaßnahme ist ein Abfangen bzw. Vergrämen der Zauneidechse im Zeitraum von Mitte März bis Ende Mai in die vorher hergestellten Ersatzhabitats durchzuführen. Vor der Umsiedlung sind die Flächen mit Eidechsenvorkommen nicht mit schwerem Gerät zu befahren. Kompost- und Schnittguthaufen dürfen nicht vor einem Abfangen der Tiere entfernt werden.

Als eingriffsvorgezogene Maßnahme ist für den Verlust des Zauneidechsen-Lebensraums die Anlage einer gleichwertigen Fläche umzusetzen. In Bezug auf die heute von der Zauneidechse genutzte Fläche ist der neue Lebensraum mit mindestens 0,7 ha groß anzulegen. Eine Kombination der Maßnahme mit den Maßnahmen für Körnerbock, Star und Gartenrotschwanz ist möglich.

6.5.2 Ersatzmaßnahme 2 (EM 2): Ersatznisthilfen für Star und Gartenrotschwanz

Es sind für den Star sechs Einzelkästen, für den Gartenrotschwanz zwei Einzelkästen an geeigneter Stelle anzubringen. Die Maßnahmen sind vor der Rodung im Plangebiet durchzuführen.

6.5.3 Ersatzmaßnahme 3 (EM 3): Umsiedlung des Körnerbocks

Bei der Rodung potentieller Brutbäume des Körnerbocks sind möglichst große Stücke des Stamms und von Starkästen zu erhalten und für mehrere Jahre an geeigneter Stelle (auf der neu anzulegenden CEF-Fläche) zu lagern.

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 250 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ein Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

7.2. *Stellplatzbegrünung*

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je 8 Kfz-Stellplätze ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen und dauerhaft zu erhalten. Jedem Baum ist eine mindestens 4 m² große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

7.3. *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.

7.4. *Sonstige Pflanzbindungen*

Alle bestehenden Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind so weit wie möglich dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Ist ein Erhalt nicht möglich, so sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

1.1. *Dächer und Fassaden*

Es sind Flachdächer und geneigte Dächer (Sattel- und Pultdächer) zulässig.

Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Form, Farbe, Neigung und Material einheitlich zu gestalten.

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Bei der Fassaden- und Dachgestaltung sind grelle Farben und reflektierende Materialien unzulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gem. § 11 (4) LBO nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten und nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.

3. Grundstückszufahrten

(§ 74 (1) LBO und Stellplatzsatzung)

Je Grundstück ist vom öffentlichen Straßenraum aus zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen nur eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrt soll nicht breiter als 6 m sein, es sei denn, verkehrliche Gründe erfordern aus Sicht der Stadt ausnahmsweise eine breitere Zufahrt. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt mit dem Zugang zum 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 Zufahrt und Zugang insgesamt 6 m überschreitet.

4. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke/Einfriedungen

(§ 74 (1) LBO)

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. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem Gelände mehr als 0,5 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

Einfriedungen privater Gärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Form einer Bepflanzung (Hecken, Sträucher) bis 1,5 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme. In oder hinter den Hecken kann ein Zaun in gleicher Höhe errichtet werden.

Die nicht als Wege genutzten Flächen bebaubarer Grundstücke sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (z. B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze handelt – zu begrünen.

5. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne zulässig. Parabolantennen sind an der dem Straßenraum abgewandten Gebäudeseite anzubringen.

C. Hinweise

1. Aufteilung der Verkehrsflächen

Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen entspricht dem Stand der Straßenplanung des zuständigen Fachamtes zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Darstellung hat somit informativen Charakter.

2. 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).

3. 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.

Unbelasteter 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.

4. Wasserschutz

Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses sollten auch auf den Privatgrundstücken geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z. B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung/Brauchwassernutzung genutzt werden kann. Eine oberflächennahe Versickerung bei geeignetem Untergrund oder eine direkte Einleitung in ein Gewässer sollen ausgeführt werden, sofern nicht öffentliche/wasserrechtliche bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

5. 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.

6. 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.

7. Pflanzenliste

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

8. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Mittleren Muschelkalks an. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. 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. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9. Kampfmittel

Das Gebiet ist aufgrund des Befunds als „bombardierter Bereich“ zu bezeichnen. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Pforzheim, 16.09.2019
61 CG/ JG