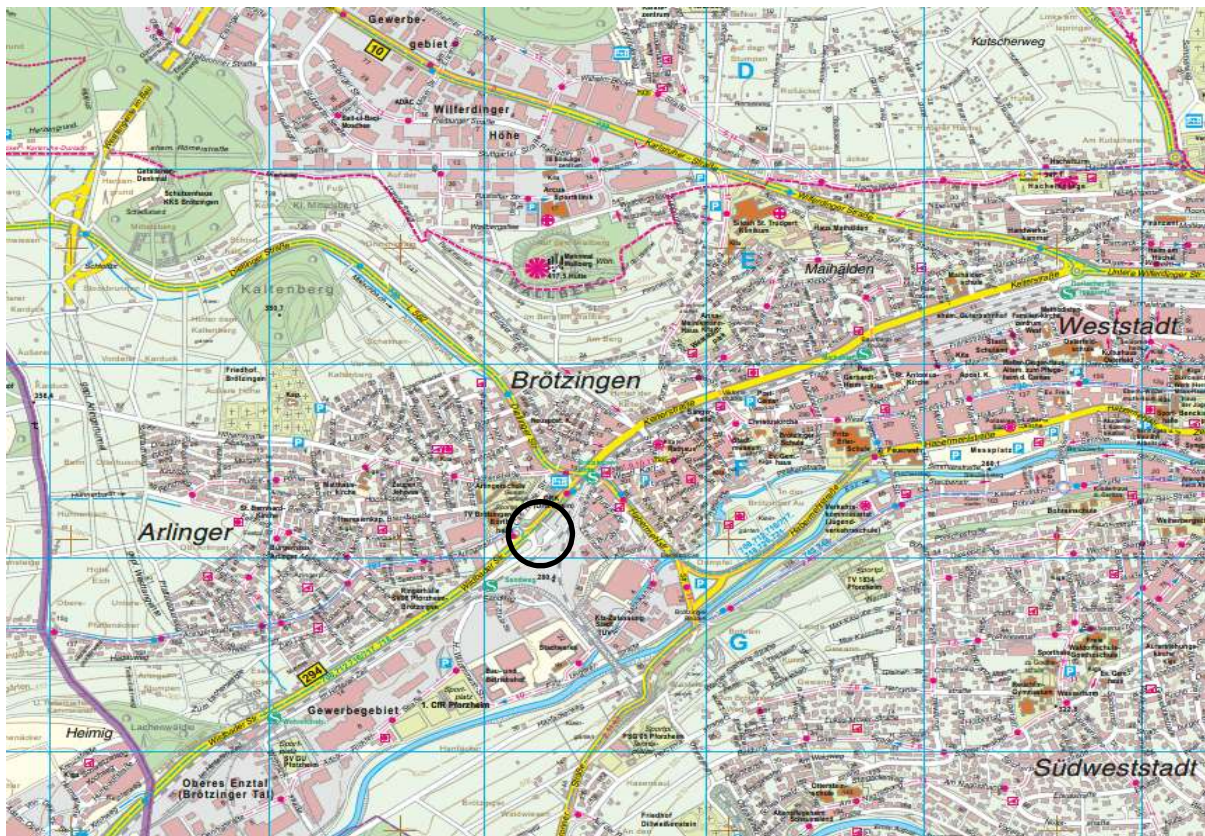


Bebauungsplan

„Wildbader Straße – östlich des Sandwegs“

- Textliche Festsetzungen -



Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1.	Maß der baulichen Nutzung	- 3 -
2.	Überbaubare Grundstücksflächen	- 3 -
3.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	- 3 -
4.	Fläche für den Gemeinbedarf	- 3 -
5.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 3 -
5.1.	Rodungszeitraum	- 3 -
5.2.	Ersatznisthilfen	- 4 -
5.3.	Einleitmenge	- 4 -
5.4.	Wasserdurchlässige Beläge	- 4 -
5.5.	Baumschutz	- 4 -
6.	Lärmschutz	- 4 -
7.	Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 5 -
7.1.	Begrünung der Grundstücksflächen	- 5 -
7.2.	Stellplatzbegrünung	- 5 -
7.3.	Dachbegrünung	- 5 -
7.4.	Sonstige Pflanzbindungen	- 5 -
B.	Örtliche Bauvorschriften	- 5 -
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	- 5 -
1.1.	Fassaden	- 5 -
1.2.	Dächer	- 5 -
2.	Werbeanlagen	- 6 -
3.	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	- 6 -
4.	Einfriedungen	- 6 -
C.	Hinweise	- 6 -
1.	Bodenfunde	- 6 -
2.	Bodenschutz/Erdaushub	- 6 -
3.	Wasserschutz	- 7 -
4.	Energie	- 7 -
5.	Begrünung	- 7 -
6.	Pflanzenliste	- 7 -
7.	Kampfmittel	- 8 -
8.	Beteiligung der Deutschen Bahn AG	- 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. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird abschließend festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Oberkante baulicher Anlagen.

Unter der Oberkante baulicher Anlagen (OK) ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss der Oberkante Gebäude, einschließlich Attika und Dachrandabdeckung zu verstehen. Die Bezugshöhe (BZH) für die Oberkante baulicher Anlagen liegt bei 281,50 m ü NN.

2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen unzulässig.

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

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

4. Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 9 (1) 5 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen.

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

5.1. *Rodungszeitraum*

Die Rodung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Februar zulässig. Vor der Rodung von Gehölzen sind Höhlenbäume auf einen Fledermausbesatz zu überprüfen. Baumhöhlen werden durch Plane und unter Beachtung des Reusenprinzips so

verschlossen, dass die sich darin befindlichen Individuen ausfliegen können, ein Wiederbesatz jedoch ausgeschlossen ist.

5.2. *Ersatznisthilfen*

An das geplante Gebäude und/ oder an ältere Bäume im näheren Umfeld sind geeignete Vogelkästen sowie Fledermaus-Rundkästen und Fledermaus-Flachkästen anzubringen. Die erforderliche Anzahl künstlicher Nist- und Quartierhilfen wird im Zuge der vor der Rodung durchzuführenden Baumhöhlenkontrolle festgelegt. Vor Beginn des Bauvorhabens sind die genauen Standorte mit der Unteren Naturschutzbehörde (Amt für Umweltschutz, Stadt Pforzheim) abzustimmen.

5.3. *Einleitmenge*

Es sind Maßnahmen für eine verzögerte Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation zu treffen, die dazu führen, dass eine maximale Abflussspende von 15 Liter pro Sekunde nicht überschritten wird.

5.4. *Wasserdurchlässige Beläge*

Die PKW-Stellplätze sowie Zufahrten zu PKW-Stellplätzen 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.

5.5. *Baumschutz*

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

6. Lärmschutz § 9 (1) 24 BauGB

Es liegt der Lärmpegelbereich VI vor.
Für schutzbedürftige Räume sind die Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der an den Fassaden anliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel auszulegen. Die genauen Schalldämm-Maße der Fenster und Wandaufbauten sind abhängig vom Grundriss und der Bauweise der Wand und Dachflächen.

Die Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

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*

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

7.2. *Stellplatzbegrünung*

Die PKW-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 begrünten Daches von 0,6 erreicht wird.

7.4. *Sonstige Pflanzbindungen*

Vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. 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. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 74 (1) LBO)

1.1. *Fassaden*

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

1.2. *Dächer*

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 15°.

2. Werbeanlagen
(§ 74 (1) LBO)

Werbeanlagen sind unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Oberkante der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

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 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.

4. Einfriedungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind – sofern betriebstechnisch notwendig – bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig. Notwendige Einfriedungen sind zu begrünen.

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.

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.

3. 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.

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 www.pforzheim.de/bepflanzung

An Bahnstrecken mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h sind nach Rücksprache mit der Deutschen Bahn für Baum- und Strauchpflanzungen folgende Vorgaben einzuhalten:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.

- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze (z.B. keine Pflanzung von Baumarten, die bekanntermaßen früh schadanfällig sind oder andere Gefahren bergen).
- Keine Pflanzungen innerhalb der von der Deutschen Bahn detailliert nach Art und Ausmaß definierten Rückschnittzone (= Bereiche, die ständig freigehalten werden müssen, wie Signalsichten, Oberleitungsabstände, Entwässerungseinrichtungen, Sichtflächen an Bahnübergängen ohne technische Sicherung etc.). Hierdurch können sich im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen.

7. Kampfmittel

Es wurde ein Gutachten auf Kampfmittelbelastung durch eine Luftbildauswertung erstellt. Diese hat ergeben, dass es keinerlei Hinweise auf das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern im Plangebiet gibt und somit keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind

8. Beteiligung der Deutschen Bahn AG

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, CS.R-SW-L(A), Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe.

Pforzheim, den 30.09.2019

61 JG