

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Kaiser-Wilhelm-Straße 10 - Heim am Hachel“

Textliche Festsetzungen



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	3
2. Art der baulichen Nutzung	3
3. Maß der baulichen Nutzung	3
3.1. Grundflächenzahl	3
3.2. Geschossflächenzahl	3
3.3. Anzahl der Vollgeschosse	3
3.4. Höhe baulicher Anlagen	3
4. Bauweise	4
5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	4
7. Lärmschutz	4
8. Anschluss an die Verkehrsflächen, Gehrechte	5
9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
9.1. Bodenschutz	5
9.2. Dachbegrünung	5
9.3. Vogelschutz	5
9.4. Außenbeleuchtung	6
9.5. Bauzeitenregelung / Rodungszeitraum (§ 9 (2) BauGB)	6
9.6. Wasserdurchlässige Beläge	6
9.7. Umgang mit Niederschlagswasser	6
10. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
10.1. Begrünung der Grundstücksfreiflächen	6
11. Kompensationsflächen und -maßnahmen	7
B. Örtliche Bauvorschriften	7
1. Gestaltung	7
2. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen	7
3. Antennen und Niederspannungsleitungen	8
C. Hinweise	8
1. Bodenfunde	8
2. Geotechnik	8
3. Bodenschutz/Erdaushub	9
4. Leitungstrassen	9
5. Wasserschutz / Entwässerungsplanung	9
6. Nähe zu Bahnanlagen	9
7. Energie	9
8. Begrünung und Artenschutz	10
9. Normen	11

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. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO)

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim / Betreutes Wohnen“ festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21a BauNVO)

3.1. Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden; zzgl. auf maximal 40% der Grundstücksfläche der hälftigen Flächengröße dieser Anlagen, soweit es sich bei diesen um wasserdurchlässige Freiflächen handelt.

3.2. Geschossflächenzahl

Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 als Höchstmaß festgesetzt. Garagen in Vollgeschossen werden auf die Geschossfläche nicht angerechnet.

3.3. Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird als Mindest- und Höchstmaße durch Planeinschrieb festgesetzt.

3.4. Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Mindest- und Höchstmaße der Gebäudehöhen (GH) werden durch Planeinschrieb in Meter über Normalhöhen-Null (NHN-Höhen) festgesetzt.

Diese dürfen in Bereichen mit maximal 2 zulässigen Vollgeschossen durch lichtdurchlässige Absturzsicherungen um maximal 1 m überschritten werden. Technische Dachaufbauten dürfen die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen auf maximal 2% der Dachfläche um maximal 1 m überschreiten. Solaranlagen auf dem Dach dürfen die zulässige Traufhöhe ohne Flächenbegrenzung um bis zu 1 m überschreiten. Die Überschreitung ist nur zulässig, wenn die Dachaufbauten bzw. Solaranlagen um das Maß der Überschreitung des Daches von der Außenfassade zurückgesetzt sind.

4. Bauweise

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

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist bis zu einer Breite von maximal 4 m und einer Tiefe von maximal 1 m nur in den Obergeschossen zulässig.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

In der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung 'Pergola' ist eine offene Pergola als Nebenanlage mit einer maximalen Höhe von 3 m über Gelände zulässig.

In der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung 'Bushaltestelle' ('H') ist eine Haltestelle für den Busverkehr zulässig.

Sonstige Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die Höhe von Nebenanlagen ist im Übrigen auf maximal 1,5 m über Gelände begrenzt. § 14 Abs. 2 BauNVO gilt ergänzend.

KFZ-Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

7. Lärmschutz

(§ 9 (1) 24 BauGB)

(1) Zum Schutz baulich verbundener Außenbereiche vor den Verkehrslärmimmissionen sind die Balkone im 1. bis 4. Obergeschoss an der südwestlichen und südöstlichen Stirnseite sowie die Dachterrassen auf der nordwestlichen und südöstlichen Seite des Bauvorhabens nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig. Ausnahmsweise sind hier dennoch Außenwohnbereiche zulässig, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des baulich verbundenen Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. Der Nachweis kann entfallen, wenn:

an der Südwestfassade des Bauvorhabens am Balkon im 1. Obergeschoss eine 1,3 m hohe sowie an den Balkonen im 2. bis 4. Obergeschoss eine 1,4 m hohe, nach Süden und Westen orientierte geschlossene Brüstung und

an der Südostfassade des Bauvorhabens am Balkon im 1. Obergeschoss eine 1,3 m hohe sowie an den Balkonen im 2. bis 4. Obergeschoss eine 1,4 m hohe, nach Süden und Osten orientierte geschlossene Brüstung vorgesehen werden.

(2) In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz dargestellt. Beim der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

(3) Die Belüftung ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr von 45 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 überschritten wird, zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

Hinweise - Schallschutz DIN 4109

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2018-01 sowie die DIN 4109-2:2018-01. Im Fachbeitrag Schall (Anlage B-6) sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

8. Anschluss an die Verkehrsflächen, Gehrechte (§ 9 (1) 11 und 21 BauGB)

Der Anschluss der Fläche mit der Zweckbestimmung 'Pflegeheim/Betreutes Wohnen' an die Verkehrsflächen darf nur an den zeichnerisch festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrten erfolgen.

Die mit Gehrechten (G) zu belasten Flächen sind zu Gunsten der Allgemeinheit mit Gehrechten zu belasten.

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

9.1. Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

9.2. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit maximal 5° Dachneigung sind mit mindestens 15 cm Substrat zu bedecken und intensiv oder extensiv zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrünenden Daches von 0,4 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

Davon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen und begehbare Flächen, die für die Wartung und Revision des Flachdachs oder technischer Anlagen erforderlich sind, Dachflächenfenster und Solaranlagen als Dach oder (nicht aufgeständerte) Dachauflage. Sie dürfen zusammen insgesamt maximal 1/3 der Dachfläche einnehmen. Dachflächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind im Übrigen zu begrünen. Diese Anlagen sind um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken.

9.3. Vogelschutz

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

9.4. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. insektendicht eingehauste Warmlicht-LED-Leuchten) mit zielgerichteter Ausleuchtung nach unten und geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung zulässig.

9.5. Bauzeitenregelung / Rodungszeitraum (§ 9 (2) BauGB)

Die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit von Oktober bis Februar zulässig.

Der Abbruch der Gebäude ist außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, ca. von Mitte November bis Anfang März, wenn die Temperaturen über mehrere Nächte bei mindestens -5 °C liegen, durchzuführen oder wenn durch den Abbruch nachweislich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände hinsichtlich Fledermäusen ausgelöst werden. Im Vorfeld sind die Maßnahmen gemäß Festsetzung Nr. 11 funktionsfähig herzustellen

9.6. Wasserdurchlässige Beläge

Kfz-Stellplätze, Zufahrten zu Kfz-Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge sind sofern wasserrechtlich zulässig und mit der Barrierefreiheit vereinbar als wasserdurchlässige Beläge auszuführen. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist dauerhaft zu gewährleisten.

9.7. Umgang mit Niederschlagswasser

Können auf dem Grundstück nachweislich keine Maßnahmen umgesetzt werden, die dem Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts zweckdienlich sind, ist das Niederschlagswasser einem Zwischenspeicher (z.B. Zisterne) zuzuführen. Maßnahmen, die als Rückhalteräume fungieren, sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen.

Im Zuge der Entwässerungsgenehmigung wird festgelegt, in welchem Umfang die Drosselung des Niederschlagswasserabflusses für jedes Grundstück zu erfolgen hat. Die jeweiligen Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim abzustimmen.

10. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

Alle festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sollen aus der Gehölzauswahlliste (s. Anhang) ausgewählt werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde können weitere, darüber hinaus gehende Pflanzenarten ausgewählt werden.

Zu erhaltende wertvolle Bäume und Vegetationsflächen sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 zu schützen.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

10.1. Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, als Vegetationsfläche anzulegen. Insbesondere sind dies die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Vorgarten' ('VG')

Auf dem Baugrundstück sind je angefangene 500 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Laub-/Obstbaum als Hochstamm und zwei weitere Gehölze zu pflanzen. Bestehende Gehölze, die erhalten werden, werden dabei angerechnet. In jeder Phase von Bauarbeiten, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten im

Wurzelbereich, sind zum Schutz der erhalten bleibenden Bäume geeignete Baumschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die unter Festsetzung 11 stehenden Bepflanzungen, soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs realisiert werden, werden hierbei angerechnet.

11. Kompensationsflächen und -maßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die folgenden Maßnahmen auf dem Flurstück 6493/1 sind dem Bebauungsplan zugeordnet oder dürfen alternativ innerhalb des Geltungsbereichs realisiert werden:

- Wiederentwicklung von Vogelschutzgehölzen (bedornte Sträucher, deckungsreiche Nährgehölze mit Beeren) für einen Bereich von 100 m² im räumlich-funktionellen Zusammenhang sowie Immer-grünes Geißblatt an zwei störungsarmen Standorten mit Rankmöglichkeit. Es sind 3 Einzelbäume (Feldahorn; Hochstamm, 3 xv, Solitär, mit Drahtballierung) an geeigneter Stelle zu pflanzen. Soweit artenschutzrechtlich notwendig sind diese Begrünungen vorgezogen zu realisieren.
- Für Haussperlinge sind sechs Sperlingskoloniekästen (bspw. Fa. Schwegler) an nicht vom Abbruch betroffenen Gebäuden anzubringen (jeweils zwei Kästen benachbart zueinander). Geeignete Stellen sind nicht-störungsexponierte Fassadenbereiche, abseitige Fassadenbereiche mit Gründdeckung möglichst im Nahbereich zu den derzeit vorhandenen Nestorten.
- Für Mauersegler sind drei Holzbeton-Nistkästen (bspw. Fa. Schwegler; vom Amt für Umweltschutz gefordert sind drei Dreifachkästen) an einer Nord- und/oder Ost-exponierten Fassade fach- und artgerecht (z.B. in großer Höhe) und mit freiem Anflug zu installieren.
- Für Fledermäuse müssen 2 Spaltenquartiere (Holzbeton-Spaltenquartiere Fa. Schwegler o.a.) an einer geeigneten Fassade mit Deckungsmöglichkeit und ein Fledermaus-Quartierkasten (Holzbeton) an einem geschützten Baum ohne direkte Sonnenexposition und mit freier Anflugmöglichkeit angebracht werden. Der Abbruch der Gebäude ist außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse (ca. von Mitte November bis Anfang März, wenn die Temperaturen über mehrere Nächte bei mindestens -5 °C liegen) durchzuführen.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Die nachfolgenden Vorschriften gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1. Gestaltung (§ 74 (1) LBO)

Die Fassaden- und Dachgestaltung richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum Durchführungsvertrag. Gleichartige Elemente (z.B. Fenstervorbauten, Stabgeländer, Sichtmauerwerk) sind entsprechend in Materialität und Farbigkeit jeweils gleichartig auszuführen.

Zulässig sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit maximal 5° Dachneigung. Das Dach der Kubatur des Hauptgebäudes muss dabei einen umlaufend gleichen Dachüberstand aufweisen.

2. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen (§ 74 (1) LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, als Vegetationsfläche anzulegen. Die Anlage von flächigen Schottergärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

Nicht in die Gebäude integrierte Müllsammelplätze und Fahrradüberdachungen sind einzuhausen oder durch eine dichte Hecken- oder Rankbepflanzung einzugrünen. Die Benutzung der Freiflächen als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

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 entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Form einer standortgerechten Bepflanzung (Hecken, Sträucher) von 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. Im Bereich von Sichtfeldern (Straßeneinmündung und Grundstückszufahrten) sind Einfriedungen auf 0,8 m gemessen ab Oberkante Straßenbegrenzungslinie zu reduzieren.

3. Antennen und Niederspannungsleitungen (§ 74 (1) LBO)

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur als Gemeinschaftsanlagen für das Gebäude auf den Dächern der Gebäude und mit einem nach innen eingerückten Abstand zur Außenwand zugelassen.

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

C. Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet anthropogene Ablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind 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.

Allgemein können hydrogeologischen Untergrundverhältnisse dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen, Informationen zur Nutzung oberflächennaher Geothermie können dem System ISONG des LGRB und lokale geologischen Untergrundverhältnisse aus dem bestehenden Geologischen Kartenwerk des LGRB entnommen 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.

3. Bodenschutz/Erdaushub

Der Anfall von Erdaushub ist, soweit möglich, zu minimieren bzw. anfallender Aushub zu verwerten. Da im Baugebiet Bodenbelastungen teilweise bekannt sind oder vermutet werden, sind sämtliche Arbeiten im Boden 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. Leitungstrassen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Im Bereich von Leitungstrassen sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen mit den Betreibern von Ver- und Entsorgungsanlagen abzustimmen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Eine evtl. dingliche Sicherung der Leitungen ist zu klären.

5. Wasserschutz / Entwässerungsplanung

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.

Im Zuge der Entwässerungsgenehmigung wird festgelegt, in welchem Umfang die Drosselung des Niederschlagswasserabflusses für jedes Grundstück zu erfolgen hat. Die jeweiligen Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim abzustimmen. Der Abwasserabfluss darf gegenüber dem Bestand nicht erhöht werden.

6. Nähe zu Bahnanlagen

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Die Deutschen Bahn AG ist der Auffassung, dass keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden können und Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, ausgeschlossen seien.

7. 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.

8. Begrünung und Artenschutz

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.

Für die Bepflanzung der Freiflächen wird die Nutzung von Stauden und Pflanzen empfohlen, welche sich besonders für Vögel und Insekten eignen.

Auf die Ergebnisse des Fachbeitrags Artenschutz wird hingewiesen. Es muss eine Ökologische Baubegleitung durch fachkundiges Personal durchgehend gewährleistet werden. Eine laufende Unterrichtung des Amts für Umweltschutz ist notwendig.

Das Amt für Umweltschutz weist bereits auf folgendes hin:

Die Textlichen Festsetzungen, insbes. für die Umsetzung artenschutzrechtlich relevanter Vermeidungs- und Ausgleichs-(CEF-)maßnahmen, für das Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Dachbegrünung, den Vogelanprall-Schutz und die Außenbeleuchtung sind umzusetzen.

Sowohl die Vermeidungsmaßnahmen als auch die CEF-Maßnahmen müssen von einer kompetenten Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) begleitet und kontrolliert werden. Das AfU wird regelmäßig durch die ÖBB informiert, bei auftretenden Problemen und Fragen erfolgt eine Abstimmung zwischen ÖBB und AfU. Zudem ist dem AfU spätestens zwei Wochen vor Baubeginn die ÖBB zu benennen und der Kontakt mitzuteilen. Die Ökologische Baubegleitung dient der Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung und ist ein wichtiges Instrument zur Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung, z. B. von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Artenschutz. Das heißt, sie sorgt unter anderem dafür, dass es nicht zu Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kommt. Zudem begleitet und kontrolliert die ÖBB regelmäßig die Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920, insbesondere hinsichtlich des Schutzes vor mechanischen Schäden z. B. bei Gründungen und Freistellung, vor Bodenauf- und -abtrag, vor befristeter Belastung und Hitze, Verrottung sowie Grundwasserabsenkung. Um sensible, zu erhaltende Gehölzstrukturen sollte ein Bauzaun eingerichtet werden. Baumaterialien, Maschinen und dergleichen dürfen nicht im Wurzelbereich der Bäume gelagert werden.

Gehölzentnahmen sowie der Abriss von Gebäuden sind entsprechend den textlichen Festsetzungen in Kapitel 9.5. durchzuführen, d. h. Tabuzeiten sind einzuhalten. Sollten aufgrund eines milden Winters keine Temperaturen von -5 °C und darunter über mehrere Tage hinweg erreicht werden, muss durch die ÖBB vor Abriss der Gebäude sichergestellt werden, dass sich aktuell keine Fledermäuse in und an dem Gebäude aufhalten und dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG eintreten kann.

Entsprechend den Textlichen Festsetzungen sind insges. 6 Sperrlingskoloniekästen, 3 Holzbeton-Nistkästen (3 Dreifachkästen) für Mauersegler und 2 Spaltenquartiere (Flachkästen) sowie ein Baumhöhlen-Kasten für Fledermäuse vor Beginn der Baumaßnahmen an geeigneten Gebäuden sowie Bäumen anzubringen - Tierfunde sowie Beobachtungen des NABU deuten darauf hin, dass der Dachboden des roten Bestandsgebäudes als Mauersegler-Habitat eingeordnet werden könne, das erhalten oder wiederhergestellt werden muss. Die die Position der erforderlichen Kästen ist mit dem AfU abzustimmen.

Der Schutz und die Pflege vorhandener und zu erhaltender Vegetation, die Neupflanzungen und Begrünungen inkl. der Ersatzpflanzung und Entwicklung von Vogelschutz- und -nährgehölzen sind entsprechend den Textlichen Festsetzungen durchzuführen.

Die Außenbeleuchtung hat gemäß § 21 NatSchG Baden-Württemberg nur mit insekten- bzw. fledermausfreundlichen Leuchtmitteln zu erfolgen (Warmlicht-LED oder Amber-LED mit einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin, am besten ca. 1800 K). Die Leuchtkörper sind so zu gestalten, dass der Lichtstrahl nach unten geneigt ist (und das Licht nicht rundum gestreut wird), die Leuchtrichtung und das Gehäuse müssen ebenfalls

insektenfreundlich ausgestaltet sein. Fassaden dürfen nicht angestrahlt werden, Bodenstrahler dürfen nicht verwendet werden.

Die geplanten neuen Gebäude sind von wertvollen Nahrungshabitaten und Strukturen für die Avifauna umgeben bzw. liegen in der Nähe wertvoller Habitatstrukturen (Bahndamm, Hachelanlage, begrünte Innenhöfe etc.), es besteht hier eine hohe Wahrscheinlichkeit des Vogelanpralls an Glas (Fensterscheiben). Die nach außen gerichteten verglasten Bereiche sollten optimalerweise so gestaltet sein, dass sie den Vogelanprall an spiegelndem Glas verhindern (z.B. Glas mit Spiegelungswirkung unter 10% oder wirksame Folienbeklebung). Entsprechende Fachinformationen sind z.B. über das Amt für Umweltschutz ([www.pforzheim.de /Stadt/Umwelt & Natur/Umwelt aktuell/Vogelschlag an Glasflächen verhindern!](http://www.pforzheim.de/Stadt/Umwelt%20&%20Natur/Umwelt%20aktuell/Vogelschlag%20an%20Glasfl%C3%A4chen%20verhindern!)) zu bekommen.

9. Normen

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug auf DIN-Normen genommen. Diese können im Rahmen der allgemeinen Dienststunden beim Planungsamt, Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6, Technisches Rathaus eingesehen werden.

Pforzheim, den 28.01.2022