



# Bebauungsplan

## „Im Fuchsenacker, Kita“ Büchenbronn

### - Textliche Festsetzungen -



## Textliche Festsetzungen

### Inhalt:

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1.	Maß der Nutzung	- 3 -
2.	Flächen für den Gemeinbedarf	- 3 -
3.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 3 -
4.	Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 4 -
4.1.	Begrünung der Grundstücksflächen	- 4 -
4.2.	Dachbegrünung	- 4 -
4.3.	Sonstige Pflanzbindungen	- 4 -
B.	Hinweise	- 4 -
1.	Bodenfunde	- 4 -
2.	Bodenschutz/Erdaushub	- 4 -
3.	Geotechnik	- 5 -
4.	Wasserschutz	- 5 -
5.	Energie	- 5 -
6.	Begrünung	- 5 -
7.	Pflanzenliste	- 5 -
8.	Kampfmittel	- 6 -

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) und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

2. Flächen für den Gemeinbedarf  
(§ 9 (1) 5 BauGB)

Auf der Fläche sind Gemeinbedarfseinrichtungen für Kindergärten / Kindertagesstätten zulässig.

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

- Die Entfernung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum zwischen 01. November und 28./29. Februar durchzuführen.
- Eingriffen in das Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet sind außerhalb der Hauptaktivitätszeit von gebäudebewohnenden Fledermäusen im Zeitraum zwischen 01. November bis zum 28./29. Februar durchzuführen oder zumindest zu beginnen. **Alternative:** Ist die Einhaltung des o.g. Zeitraums nicht möglich, müssen die von der Umsetzung des Bebauungsplans betroffenen Gebäudebereiche unter ökologischer Baubegleitung (durch qualifiziertes Fachpersonal) auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.
- Entfallene (potenzielle) Nahrungs- und Bruthabitate sind durch die Pflanzung von Vogelnährgehölzen, wie heimische Obst- und Laubbäume (z.B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche) und beerentragende Sträucher (z.B. Schwarzer Holunder, Hartriegel und Weißdorn) zu kompensieren.
- Bei Entfall der Habitatbäume Nr. 1 und 2 ist die jeweilige Habitatstruktur durch die Schaffung neuer Quartiere zu ersetzen.
- Es ist fledermausfreundliche Beleuchtung (warmweiße LED's) zu verwenden.

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

4.1. *Begrünung der Grundstücksflächen*

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ein Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

4.2. *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.

4.3. *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. 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 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. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen 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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 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](http://www.pforzheim.de/bepflanzung)

8. Kampfmittel

Für das Plangebiet konnte nach Auswertung der vorliegenden Luftbildserien und Unterlagen keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.

Pforzheim, 17.12.2018  
61 SH