

**Bebauungsplan Ausschnitt „Obere Maden“
Teilgebiet "Hohenwart"
mit örtlichen Bauvorschriften**

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt:

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1-7) BauGB und BauNVO)**

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhe sind als Höchstgrenze festgesetzt. Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen der mittleren natürlichen Geländeoberkante im Bereich des Baukörpers und dem Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut und ist auf 7 Meter festgesetzt.

Oberirdische Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Ihre Länge darf höchstens 25 m betragen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze und oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu 25 % überschritten werden.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Mischflächen zu gestalten.

6. Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 (1) 26 BauGB)

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

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

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge sind als wasserdurchlässige Flächen herzustellen.

Die öffentlichen Parkplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des eigentlichen Baugebietes werden als Ausgleich für den planungsbedingten Eingriff Ausgleichsmaßnahmen (Hw 23) festgesetzt, die den Bauflächen und den Erschließungsflächen innerhalb der Eingriffsfläche gemäß des jeweiligen Flächenanteils an der gesamten Eingriffsfläche gleichmäßig zugeordnet sind (vgl. folgende Tabelle).

Flächenanteil (der Eingriffsfläche) von Bau- und Erschließungsflächen		
	m ²	Flächen-%
Anteil Bauflächen	29.533	85
Anteil Erschließungsflächen*	5.219	15
Summe	34.752	100

* Erschließungsflächen umfassen öffentliche Straßen und Wege sowie Verkehrsgrünflächen

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

Je Planstraße ist die im Plan durch Eintrag festgesetzte Anzahl von hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet. Geeignete Arten enthält die der Begründung beigelegte Pflanzenliste.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für Dächer von Garagen. Hinweise zur extensiven Dachbegrünung enthält die der Begründung beigelegte Pflanzenliste.

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut werden, intensiv zu begrünen.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

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

1.1 *Dächer*

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 38°. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigung und die Traufhöhe einheitlich zu wählen.

1.2 *Fassaden*

Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind in Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

1.3 *Werbeanlagen*

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Lichtwerbung ist untersagt.

2. Nicht überbaute Flächen, Einfriedigungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

2.1 *Vorgärten*

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Vorzugsweise sollten Baum- und Straucharten verwendet werden, die in der beigelegten Pflanzenliste aufgeführt sind.

C. Hinweise

1. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze und Straßenverkehrsgrün ist unverbindlich.
3. 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.

4. Es soll durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Drosselklappen, wasserdurchlässige Beläge, Regenwasserspeicher u. a.) dafür Sorge getragen werden, dass der Abfluss von Niederschlagswasser verzögert erfolgt und gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung (sowie bei Vorliegen der entsprechenden technischen Voraussetzungen auch als Brauchwasser für eingeschränkte Zwecke) genutzt werden kann.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass nur geringe Deckschichten das Grundwasser schützen, aus dem sich u.a. der Brunnen im Plangebiet speist. Es besteht die Gefahr, dass sich Baugruben mit Grundwasser füllen. Bei Baumaßnahmen, die in den Boden eingreifen, sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu ergreifen, dass das Wasser nicht in das Gebäude eindringt und es ist darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht verschmutzt wird. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht verwendet oder gelagert werden.
6. Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z.B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.
7. Konstruktiv und gestalterisch geeignete Fassaden sollten mit Kletterpflanzen begrünt werden. Geeignete Arten für eine Fassadenbegrünung enthält die der Begründung beigefügte Pflanzenliste.
8. Der Begründung ist eine Pflanzenliste beigefügt.

Pforzheim, 22.08.2005

62 Kk