

Bebauungsplan „Binne“ Stadtteil Huchenfeld

Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen:	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	4
3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
4.	Zulässige Zahl der Wohneinheiten	6
5.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze	6
6.	Grünordnerische Festsetzungen	7
7.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
8.	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	8
9.	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers	9
10.	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	9
B.	Örtliche Bauvorschriften	10
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
2.	Werbeanlagen	12
3.	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedigungen	12
C.	Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise	14
1.	Grundwasserschutz	14
2.	Denkmalschutz	14
3.	Bodenschutz	14
4.	Baugrundverhältnisse und Grundwasser	15
5.	Immissionen	15
6.	Verkehrsflächen	15
7.	Wasserschutz	15
8.	Energie	15
9.	Begrünung	15

In Ergänzung zur Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 1 -15 BauNVO)

1.1. *Allgemeines Wohngebiet (WA)*

(§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen § 4 (3) Ziffern 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. *Mischgebiet (MI)*

(§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig sind die in § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten). Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist; Peepshows, Striptease-Lokale, Sexkinos und Sexshops sowie sonstige auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen sind nicht zulässig.

1.3. *Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE^E)*

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 8 (1) in Verbindung mit § 1 (4) 2 BauNVO).

Die nach § 8 (3) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist; Peepshows, Striptease-Lokale, Sexkinos und Sexshops sowie sonstige auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen sind nicht zulässig.

Für den Ordnungsbereich **3** gilt:

Zulässig sind Einzelhandelsbetrieb mit nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche.

Für die Ordnungsbereiche **4** und **5** gilt zusätzlich:

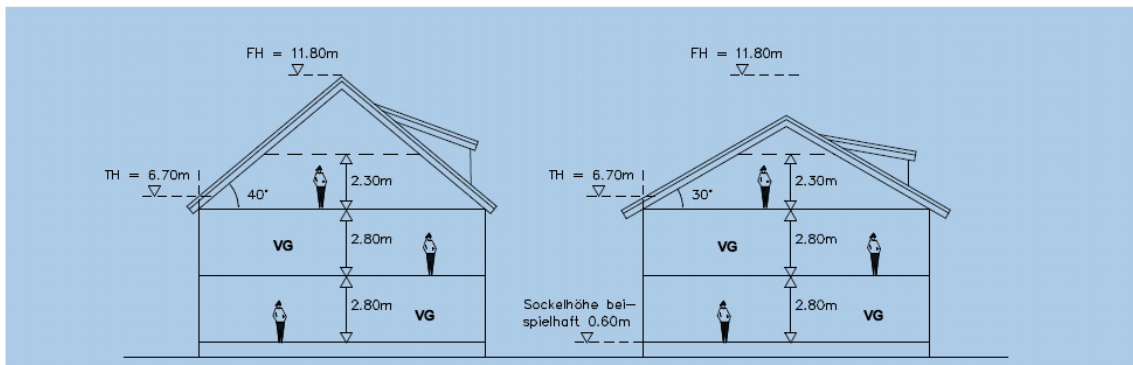
Verkaufsflächen sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Die Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf zusammen maximal 10 % der zulässigen Geschossfläche betragen (§ 8 (2) 1 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 und 2 BauGB; §§ 16 - 20 BauNVO)

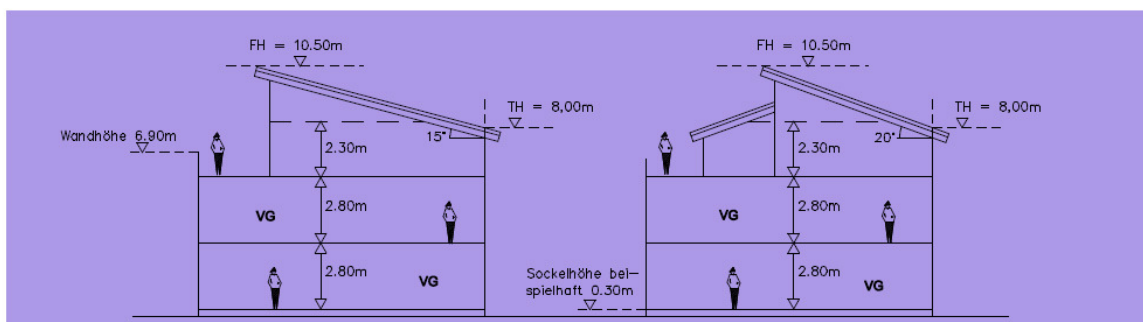
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen (als Traufhöhen / TH, Firsthöhen / FH, Wandhöhen / WH und Höhe baulicher Anlagen / HbA) und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sind im Ordnungsbereich 1 bis 3 als Höchstgrenze festgesetzt. Siehe hierzu die nachfolgend wieder gegebenen Schemaschnitte zur Zonierung des Baugebiets.



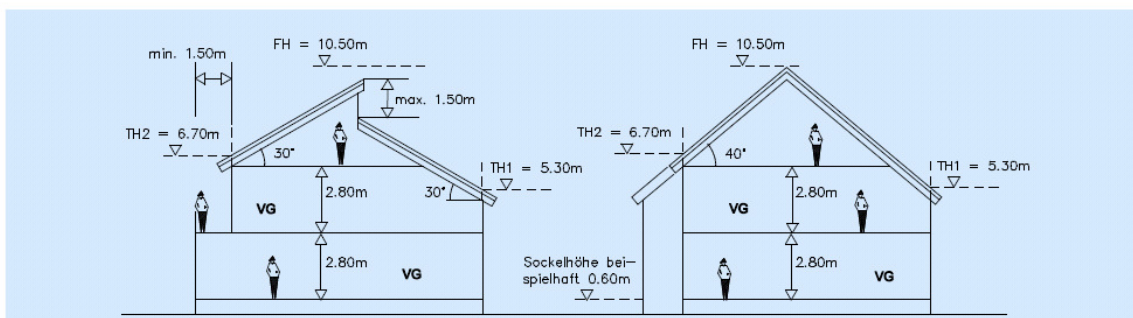
Schemaschnitte für den Ordnungsbereich 1 A (Gebäudetiefe beispielhaft 12,0 m)

- zulässig in Planbereich 1A (WA): Satteldächer 30–40°
- maximal 2 Vollgeschosse



Schemaschnitte für den Ordnungsbereich 1 B (Gebäudetiefe beispielhaft 12,0 m)

- zulässig: Pultdächer 10–15°, versetzte Pultdächer 15–20°, Flachdächer
- maximal 2 Vollgeschosse



Schemaschnitte für den Ordnungsbereich 1 C (Gebäudetiefe beispielhaft 12,0 m)

- zulässig: Satteldächer 30–40°, versetzte Pultdächer 30–35°
- maximal 2 Vollgeschosse

In den Ordnungsbereichen **4** und **5** wird zusätzlich die Geschossflächenzahl (GFZ) und statt der Höhe baulicher Anlagen die maximale Gebäudehöhe (Hmax) als Höchstmaß festgesetzt. Ausnahmsweise kann hier die Gebäudehöhe bei einem nicht als Vollgeschoss zu betrachtenden Obergeschoss bzw. technische Aufbauten um bis zu zwei Meter überschritten werden.

Für alle Ordnungsbereiche gilt:

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Trauf-, First-, Wand- und Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen an der vorderen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höhere Bezugspunkt maßgebend. Für den Ordnungsbereich 3 gilt die Oberkante der Planstraße A.

Siehe hierzu die oben im Abschnitt A. 2. wieder gegebenen Schemaschnitte zur Zonierung des Baugebiets.

Bei geneigten Dächern (Ordnungsbereiche 1A-C und 3) ist die

Traufhöhe (TH) = Maß zwischen unterem Bezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäude-Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Firsthöhe (FH) = Maß zwischen unterem Bezugspunkt und höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Bei Flachdächern (Ordnungsbereiche 1B und 3) ist die

Wandhöhe (WH) = Maß zwischen unterem Bezugspunkt und höchstgelegenen Punkt der Flachdachattika bzw. der Brüstung bei Dachterrassen festgesetzt.

Im Ordnungsbereich 2 ist die

Höhe baulicher Anlagen (HbA) = Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen 4 und 5 ist die

Maximale Gebäudehöhe = Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt.

Im Ordnungsbereich 1C darf die Traufhöhe TH1 von 5,30 m auf einer Gebäudeseite bis auf eine Traufhöhe TH2 von max. 6,70 m für folgende Fälle überschritten werden:

entweder bei Gebäuderücksprüngen, jedoch nur auf max. 50% der Gebäudelänge

oder wenn das oberste Vollgeschoss und Dachgeschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 1,50 m zurückversetzt ist.

Mit Dachaufbauten darf die tatsächliche Traufhöhe des Hauptdaches um maximal 2,50 m überschritten werden.

Ergänzend zu den Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften ist bei Doppelhäusern für beide Doppelhaushälften die selbe Traufhöhe zu wählen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 und 4 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

o = offene Bauweise

ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a = abweichende Bauweise:

Im Ordnungsbereich **3** (GE^E) darf an eine Grundstücksgrenze, die nicht an eine öffentliche Fläche grenzt, angebaut werden.

Im Ordnungsbereich **5** (GE^E) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt.

Die festgesetzten inneren Gartenbereiche der privaten Grundstücksflächen (nicht überbaubare Flächen) sind von Bebauung, Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Nebenanlagen sind darin in untergeordnetem Umfang zulässig.

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil ist die Stellung der Hauptgebäude durch die Vorgabe der Firstrichtung festgesetzt.

4. Zulässige Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Im Ordnungsbereich **1** und **2** gilt:

Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12, 14 BauNVO)

Für den Ordnungsbereich **1** bis **2** gilt:

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

Je Grundstück darf mit Garagen oder Carports nur an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden, ansonsten ist ein Mindestabstand von 2,50 einzuhalten.

Überdachte Stellplätze /Carports sind Stellplätze in Form eines Bauwerks aus Pfosten mit Dach. Sie dürfen mit maximal einer Seitenverkleidung errichtet werden und keine Toranlage aufweisen. Von der Straßengrundstücksgrenze ist mit Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. In das Gebäude integrierte Garagen müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zur vorderen Grundstücksgrenze einhalten.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen sowie im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßengrundstücksgrenze zulässig. Sie sind **nicht** zulässig in den festgesetzten inneren Gartenbereichen der privaten Grundstücksflächen.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind bis 8 m³ in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen, Wegen und Grünflächen ist mit Nebenanlagen – ausgenommen Einfriedungen, Einhausungen für Müllbehälter sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Mit Einhausungen für Müllbehälter ist zur vorderen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Es ist nur **eine** Nebenanlage als Gebäude je Grundstück zulässig.

Für den Ordnungsbereich **3** gilt:

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Für den Ordnungsbereich **4** und **5** gilt:

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

(gemäß § 9 (1) Nr. 15, 25 und (1a) BauGB)

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter www.pforzheim.de/Leben-in-Pforzheim/bauen-wohnen/baurecht/beratung/bepflanzungsvorschlaege.html bereitgestellt.

6.1. *Allgemeine grünordnerische Festsetzungen*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 LBO)

Die durch Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes herzustellen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder höhere Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Flachdächer sind zu begrünen.

6.2. *Erhalt von Einzelbäumen*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) und Abs. 6 BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder längere Andeckungen sind an Baumstandorten nicht zulässig. Für diejenigen Bäume, die dennoch Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten, das heißt Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm.

6.3. *Einzelbäume auf privaten Grundstücken*

Auf den Baugrundstücken ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 Obst- oder Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Der Erhalt bestehender Bäume kann hierbei angerechnet werden.

Die Standortangaben im Lageplan sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 5 m zulässig, Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

6.4. *Einzelbäume zur Straßenraum- und Grünflächengestaltung*

Die Anpflanzung von standortgeeigneten Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm) ist entsprechend der Darstellung im Lageplan vorzunehmen. Die eingezeichneten Standorte der Bäume können im Zuge der Erschließungsplanung verschoben werden, ohne die Gesamtzahl zu vermindern.

Bei Baumpflanzungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist das erforderliche Lichtraumprofil frei zu halten.

6.5. *Pflanzgebot Eingrünung Einkaufsmarkt*

Innerhalb der mit „pfg1“ gekennzeichneten Fläche auf der Nordseite des Marktes ist zur Abschirmung notwendiger Infrastrukturen des Marktes eine mit Rank- und Kletterpflanzen begrünte Wand mit einer Höhe von 2,00 bis 2,50 m herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die restliche Fläche ist dauerhaft mit Gehölzen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten. Entlang der Nordseite des Marktgrundstücks sind mindestens sechs Bäume zu pflanzen.

6.6. *Pflanzgebot Eingrünung Parkplatz Einkaufsmarkt*

Innerhalb der mit „pfg2“ gekennzeichneten Fläche zwischen Parkständen des Einkaufsmarktes und der Straßenböschung der Industriestraße ist auf der gesamten Länge eine geschlossene Hecke (H max. 0,80 m) aus standortheimischen Laubgehölzen der folgenden Arten (Auswahl) zu entwickeln und zu unterhalten:

Acer campestre - Feld-Ahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Fagus sylvatica - Rot-Buche
 Ligustrum vulgare - Liguster

6.7. *Pflanzgebot Eingrünung Einkaufsmarkt*

Innerhalb der mit „pfg3“ gekennzeichneten Fläche auf der Südseite des Marktes ist zur Schall-Abschirmung des Marktgeländes eine mit Rank- und Kletterpflanzen begrünte Wall-Wand-Kombination mit einer Höhe von 2,00 bis 2,50 m herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die restliche Fläche ist dauerhaft mit Gehölzen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten. Auf der Grünfläche sind mindestens drei Bäume zu pflanzen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1a S.1 2. Alt. 2 Var. BauGB i.V.m. § 1a Abs.3 BauGB)

7.1. *Grünzug durch das Baugebiet*

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Baugebiets wird die Anlage des Grünzugs durch das Baugebiet festgesetzt. In den gekennzeichneten Flächen soll eine extensive, naturnahe Grünfläche beiderseits des bisher bestehenden „Heerwegs“ etabliert werden. Die Grünflächen sind mit einer standorttypischen kräuterreichen Rasenansaat anzusäen und extensiv zu pflegen. Anlagen zur Erholungsreinrichtung (wie Sitzbänke) sind zulässig. Auszubauende und evtl. neu zu errichtende Wegeverbindungen sind als wassergebundene Decke zu befestigen.

An den Standorten der innerhalb des Grünzugs liegenden Baumsymbole sind Laubgehölze (Hochstamm, Stammumfang mind. 18/20 cm) anzupflanzen der folgenden Arten (Auswahl) zu entwickeln und zu unterhalten:

Acer platanoides ‚Columnare Typ II‘ (Säulen-Ahorn, Sorte)
 Acer campestre ‚Queen Elisabeth‘ oder ‚Elegant‘ (Feld-Ahorn, Sorten)
 Corylus colurna (Baum-Hasel)
 Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
 Prunus maackii ‚Amber Beauty‘ (Amur-Kirsche)

Die Standortangaben im Lageplan sind zu beachten. Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 5 m zulässig, Das Umfeld der Baumstandorte ist wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

7.2. *Artenschutz-bezogene Ausgleichsmaßnahmen*

Auf den Grundstücken für artenschutz-bezogene Maßnahmen Nummern 1126, 1135/1, 1136, 1137, 1344, 1345, 1349 und 1350 sind die Wiesenflächen mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs extensiv zu bewirtschaften: 1-2schürige Mahd, keine Mahd in der Zeit von Juni bis August (siehe auch das zugehörige Datenblatt externe Ausgleichsmaßnahmen im Anhang zur Begründung). Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten ist zu gewährleisten, dass die Flächen in der beschriebenen Form bewirtschaftet werden.

7.3. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Baugebiets werden als Ausgleich für die durch die Planung zulässigen Eingriffe festgesetzt und mit den nachfolgend aufgeführten Anteilen (Prozentsätzen) den Eingriffen durch Erschließung und Bebauung zugeordnet:

Flächenanteil von Bau- und Erschließungsflächen (innerhalb der Eingriffsfläche)		
	m ²	Flächen-%
Anteil öffentliche Erschließung (öffentliche Straßen und Wege inkl. Begleitgrün)	13.274	20
Anteil Bauflächen	52.653	80
Summe	65.927	100

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

Aktiver Lärmschutz:

Entlang der Industriestraße ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe $H = 3,0$ m über Straße zu errichten. Die Lärmschutzwand ist intensiv zu begrünen. Die begleitenden Grünanlagen mit Bepflanzung und Pflegewegen sind Bestandteil der Lärmschutzmaßnahme. Zusätzlich werden für die im Bebauungsplan ausgewiesenen und gekennzeichneten Flächen folgende passive Schallschutzmaßnahmen auf Grund der Straßenverkehrsimmissionen vorgeschrieben:

Auf Grund der Immissionen durch den geplanten Lebensmittelmarkt werden folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

- intensiv begrünte Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe $H = 2,00$ m über dem Parkplatz des Markts an der südlichen Grenze
- Abschirmung der Einkaufswagensammelbox nach Süden
- Fahrgassen Parkplatz aus Asphalt
- Grundrissorientierung im Bereich der nördlichen Baufenster für das 1. und 2. OG, im Bebauungsplan mit (A) ----- (A) gekennzeichnet.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung, Büro BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom November 2009 (A 4739), ergänzt durch E-Mail des Büro BS-Ingenieure vom 22.11.2010.

Passiver Lärmschutz:

An den gekennzeichneten Fassaden der Wohngebäude/Bürogebäude sind auf Grund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis über die Luftschalldämmung nach DIN 4109 zu führen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV

Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, evtl. Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. Sollen Schlafräume im 1. und 2. OG an den der Schallquelle (Industriestraße, geplanter Lebensmittelmarkt) zugewandten Gebäudeseiten entlang der im Bebauungsplan eingetragenen und mit (A) ----- (A) gekennzeichneten Linie errichtet werden, so sind vorgenannte Lüftungseinrichtung erforderlich.

9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Alle der Versorgung des Plangebiets dienenden und neu auszuführenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 (1) LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 (1) 1 LBO

1.1. *Dachform, Dachneigung*

In den einzelnen Ordnungsbereichen sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

Ordnungsbereich 1A	Satteldächer 30° - 40°
Ordnungsbereich 1B	Flachdächer, Pultdächer 10° - 15°, versetzte Pultdächer 15° - 20°
Ordnungsbereich 1C	Satteldächer 30° - 40°, versetzte Pultdächer 30° - 35°
Ordnungsbereich 2	Satteldächer 30° - 40°, Flachdächer, Pultdächer bis 8°
Ordnungsbereich 3	Flachdächer oder geneigte Dächer 20° - 30°
Ordnungsbereiche 4 + 5	Flachdächer und geneigte Dächer bis max. 25°

Bei versetzten Pultdächern darf der Höhenversatz maximal 1,50 m betragen.

Bei Satteldächern und versetzten Pultdächern ist die Dachneigung beidseitig gleich zu wählen.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen sind bei Doppelhäusern beide Doppelhaushälften hinsichtlich Dachform und Dachneigung in ihrer Ausführung anzugleichen.

Für untergeordnete Bauteile der Hauptbaukörper sowie für Nebengebäude sind auch abweichenden Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen zulässig.

Garagen im Wohngebiet sind ausnahmsweise mit Flachdach zulässig, wenn dieses begrünt wird.

1.2. *Dachdeckung und Fassadengestaltung*

Doppelhäuser sind in einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

Reflektierende Oberflächenmaterialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Verglasungen sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie werden durch diese Vorschrift nicht berührt.

Metallmaterialien für die Dacheindeckung dürfen nur in untergeordnetem Umfang (z. B. für Regenrinnen sowie Fallrohre) verwendet werden.

Dachgauben sind in der gleichen Dachdeckung auszuführen wie das Hauptdach.

Flachdächer sind in den Ordnungsbereichen 1 und 2 zu begrünen.

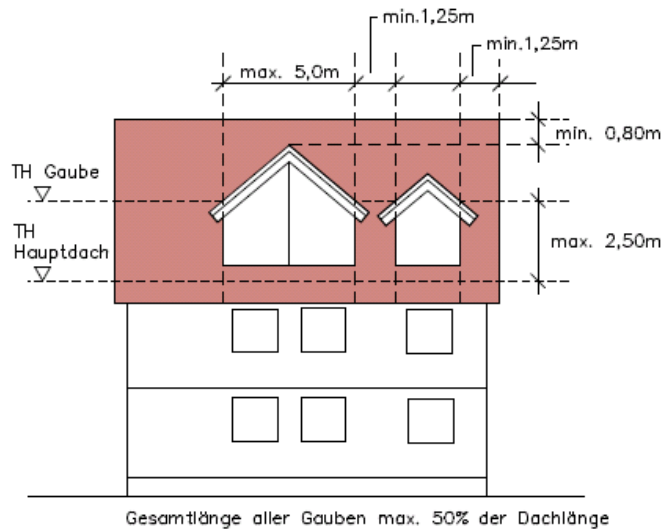
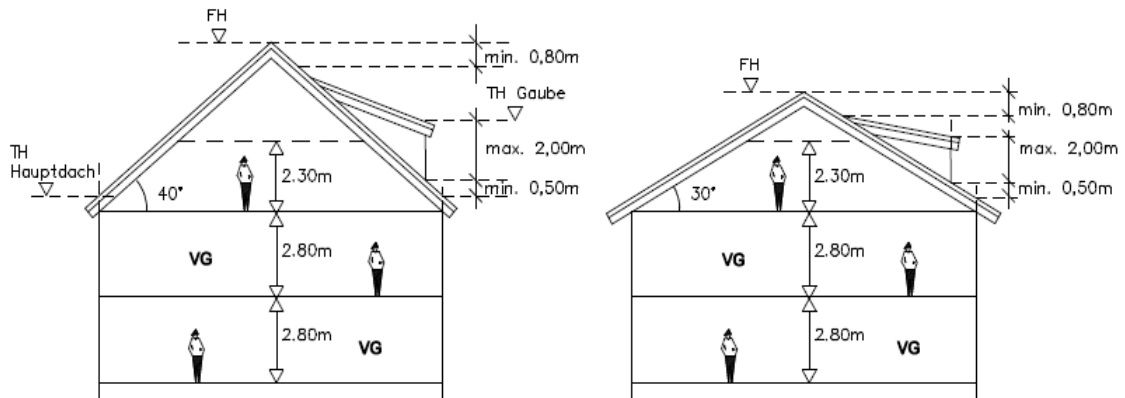
1.3. *Dachaufbauten*

Die Gesamtlänge aller Dachgauben auf einer Dachseite darf zusammen nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge betragen. Dabei dürfen die einzelnen Dachgauben eine Länge von max. 5,00 m nicht überschreiten. Die Traufen müssen durchlaufen.

Der Abstand zum Ortgang und der Dachgauben untereinander darf 1,25 m nicht unterschreiten. Der Abstand des obersten Punktes der Dachgaube zum First muss mindestens 0,80 m betragen, der Abstand des unteren Ansatzpunktes der Dachgaube zur Traufhöhe des Hauptdaches muss mindestens 0,50 m betragen (beide Werte jeweils in der Senkrechten gemessen). Siehe hierzu die nachfolgende abgebildeten Schemaschnitte.

Ergänzend sind die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 2 zur Traufhöhe der Dachaufbauten zu beachten.

Dachaufbauten sind nur auf Dächern mit einer Dachneigung zwischen 30° und 40° zulässig.
Dacheinschnitte sind unzulässig.



2. Werbeanlagen

§ 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen sind unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

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

Im Ordnungsbereich **1** gilt:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen maximal 0,50 m² groß sein.

In den Ordnungsbereichen **2 bis 5** gilt:

- Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen die Traufe nicht überragen; in der Giebelfläche von Gebäuden sind sie zulässig. Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig.
- Je Gewerbebetrieb sind je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche eine freistehende Werbeanlage (z.B. Pylon) und zwei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage beträgt 6 m².

3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen

(§ 74 (2) 2 und 3 LBO)

3.1. *Stellplatzverpflichtung für Wohnungen*

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für weitere, untergeordnete Wohneinheiten mit Wohnflächen kleiner als 70 m² ist jeweils nur 1 Stellplatz nachzuweisen.

Die Zufahrts- bzw. Aufstellfläche vor Garagen und Carports kann als zusätzlicher Stellplatz ausgebildet und wird dann auf die Anzahl festgesetzter Stellplätze angerechnet. Die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Teil A / Ziffer 5 sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.2. *Stellplatzgestaltung und Zufahrten*

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind Park-, Abstell- und im Wohngebiet auch die Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z. B. sickerfähiges Pflaster, Rasenpflaster, Schotter o. ä.).

3.3. *Zufahrtsbreite, Zugänge*

Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen dürfen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht länger als 5,00 m sein. Zufahrten und Hauszugänge sind durch einen mindestens 1 m breiten, bepflanzten Grünstreifen zu trennen, soweit sie nicht zusammengelegt sind. Die Gesamtlänge der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Zufahrten und Zugänge darf in der Summe nicht mehr als 6,00 m betragen.

3.4. *Einfriedungen, Standorte für Müllbehälter*

Im Ordnungsbereich **1A, und 1C** gilt:

Zulässig sind Zäune aus Holz oder Metall sowie Hecken aus Laubgehölzen, die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten dürfen. Zäune sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin durch eine Hecke abzuschirmen.

Auf der Nord- sowie der Ostseite der Planstraße A (zwischen Markt im Westen und Anschluss Kreisverkehrsplatz im Osten) darf die Höhe der o. g. zulässigen Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Die genannten Höhenbeschränkungen gelten ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen im Bereich zwischen der Straßengrundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze.

Die Standorte für Müllbehälter auf den privaten Grundstücksflächen sind einzuhausen oder durch eine dichte Hecken- oder Rankbepflanzung einzugrünen.

In den Ordnungsbereichen **2 bis 5** gilt:

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Hecken und berankte Zaunanlagen sind zulässig. Sonstige Durchsicht verwehrende Materialien sind nicht zulässig. Grenzen

Stell-, Lager- oder Rangierflächen der gewerblichen Baugrundstücke an öffentlichen Erschließungsflächen, so ist zur Abschirmung die Einfriedung stets mit einer Bepflanzung herzustellen oder zu kombinieren (Strauchhecke, Schnitthecke, berankte Zäune).

In allen Ordnungsbereichen gilt:

Geeignete Pflanzenarten sind unter anderem auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen bzw. werden im Internet unter www.pforzheim.de/Leben-in-Pforzheim/bauen-wohnen/baurecht/beratung/bepflanzungsvorschlaege.html bereitgestellt.

3.5. *Unbebaute Grundstücksflächen, Anböschungen und Abgrabungen*

Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Anböschungen sowie Stützmauern, die nicht zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Angleichung des Geländes auf Straßenniveau erforderlich sind, dürfen nicht höher als 0,50 m sein. Stützmauern sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin durch eine Hecke abzuschirmen.

Abgrabungen (z.B. zur Belichtung von Untergeschossen), die nicht zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Angleichung des Geländes auf Straßenniveau erforderlich sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen und Hinweise

(§ 9 (6) BauGB)

1. Grundwasserschutz:

- a) Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 (4) Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.
- b) Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Drainagen dürfen nicht an das Entwässerungsnetz angeschlossen werden.

2. Denkmalschutz:

Bei Bodenfunden haben die am Bau beteiligten Firmen gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz Meldepflicht. Die Funde sind den Denkmalschutzbehörden bekanntzugeben.

3. Bodenschutz:

- a) Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- b) Auf die Pflicht zur Einhaltung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere auf §§ 4 und 7, und der Bodenschutzverordnung, insbesondere § 12, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.
- c) Bei Erdauffüllungen von mehr als 20 cm Schütthöhe ist vorher der humose Oberboden ("Mutterboden") abzuschleppen und nach erfolgter Auffüllung wieder aufzutragen. Allgemein ist die DIN 19731 zu befolgen.
- d) Die Nutzung von Erdwärmesonden ist grundsätzlich möglich. Erdwärmesonden bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Amt für Umweltschutz. Die Bohrtiefe wird auf 90 m begrenzt.

- e) Durch planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungsmaßnahmen eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.
- f) Zu Beginn der Bauarbeiten ist der humose Oberboden abzuschleppen und in profilierten, geglätteten Mieten getrennt zu lagern. Nach Ende der Bauarbeiten ist der Oberboden nach erfolgter Untergrundlockerung in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.
- g) Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.
- h) Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- i) Falls Bodenbelastungen angetroffen werden ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.
- j) Unbrauchbare und / oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Baugrundverhältnisse und Grundwasser

Der Baugrund wird gemäß des Gutachtens vom Januar 2010 der Weber-Ingenieure GmbH, Pforzheim als nicht versickerungsfähig eingestuft. Der anstehende Untergrund ist wasser- und witterungsempfindlich und neigt daher bei mechanischer Beanspruchung schnell zum Verbreiten. Er sollte daher nicht mit schweren Baumaschinen befahren werden. Bei nasser Witterung sind die Bauarbeiten einzustellen.

5. Immissionen:

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken kann es auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zu Lärm- und Geruchsmissionen kommen.

Die Wehrbereichsverwaltung weist mit Schreiben vom 08.02.2011 auf das Gerätedepot Huchenfeld der Bundeswehr hin. Hier seien für den militärischen Übungsbetrieb Lärmemissionen von 70 dB (A) zugelassen. Durch die Wohnbebauung dürfen keine Beeinträchtigungen des Dienstbetriebs entstehen. Entschädigungs- oder Unterlassungsansprüche können nicht geltend gemacht werden.

6. Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nachrichtlich und unverbindlich.

7. Wasserschutz

Neben den Verminderungsmaßnahmen durch wasserdurchlässige Belagsflächen sollen auf den Privatgrundstücken zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z. B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden kann.

Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert von privaten Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abfließt und dort zu Schäden führt.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser oder zur Gartenbewässerung sowie auch im häuslichen Gebrauch wie z. B. zur Toilettenspülung verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Stadt

Pforzheim zu beachten. Die entsprechende Ausführung der Grundstücksentwässerung ist im Baugesuch darzustellen.

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) unzulässig. Leitungen und Entnahmestellen mit bzw. von Wasser, das nicht für Trinkwasserzwecke bestimmt ist, müssen gekennzeichnet werden.

8. Energie

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z.B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.

9. Begrünung

In jeder Phase von Bauarbeiten, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich, sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu ergreifen.

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.

Erstellt:

Pforzheim, den 19.10.2010, ergänzt 22.11.2010, 31.05.2011



Ausgefertigt:

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats überein, wie dieser in dem Beschluss des Bebauungsplans als Satzung vom zum Ausdruck kommt.

Pforzheim, den

.....
(Unterschrift)