

Bebauungsplan „MehrTiergarten“

Textliche Festsetzungen - Entwurf



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
1.1. Allgemeines Wohngebiet	3
2. Maß der Nutzung	3
3. Bauweise	4
4. Überbaubare Grundstücksfläche	4
5. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	4
6. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Garagen und Carports	4
7. Flächen für Gemeinbedarf	4
8. Anzahl der Wohneinheiten	4
9. Verkehrsflächen	4
10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
10.1. Baubedingt erforderliche artenschutzrechtlich Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn	5
10.2. Baubedingt erforderliche artenschutzrechtlich Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase	5
10.3. Anlagenbedingt erforderliche artenschutzrechtlich Vermeidungsmaßnahmen	6
10.4. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen und FCS-Maßnahme)	6
10.5. Weitere Artenschutzmaßnahmen	6
10.6. Wasserdurchlässige Beläge	7
10.7. Dachbegrünung	7
10.8. Umgang mit Niederschlagswasser	7
10.9. Außenbeleuchtung	7
11. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
11.1. Begrünung der Grundstücksflächen	8
11.2. Stellplatzbegrünung	8
12. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	8
13. Aufschüttungen und Abgrabungen	8
14. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	8
B. Örtliche Bauvorschriften	9
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	9
1.1. Dächer	9
1.2. Fassaden	9
2. Werbeanlagen	9
3. Grundstückszufahrten	9
4. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen	9
5. Stellplatzverpflichtung	10
6. Freileitungen	10
C. Hinweise	11
1. Bodenfunde	11
2. Kultur- und sonstige Sachgüter	11
3. Bodenschutz/Erdaushub	11
4. Wasserschutz	12
5. Energie	12
6. Begrünung	12
7. Pflanzenliste	12
8. Kampfmittel	12
9. Geotechnik	12
10. Normen	13

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. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. 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), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (HbA) festgesetzt.

Diese Höhe darf durch die Aufständigung von Solar-/Photovoltaikanlagen um 0,60 m erhöht werden.

Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräte etc.) und Treppenaufgängen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe auf max. 10% der Gesamtdachfläche um maximal 3,00 m überschreiten. Dabei ist mit den Dachaufbauten ein Rücksprung von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante einzuhalten. Technisch Dachaufbauten sind einzuhausen.

WA 1: Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstgrenze festgesetzt. Die Gebäudehöhen der Mehrfamilienhäuser werden über die Höhe der Attika in Meter über NN angegeben. Eine Abweichung der festgesetzten Höhe ist um 0,5 m zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt.

WA 2: Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu 25 % überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze festgesetzt. Unter der Höhe der baulichen Anlagen ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt zu verstehen. Der untere Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenverkehrsfläche, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt ist die Attika.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise zulässig.
WA 2: Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) (siehe Planeintrag)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
WA 1: Eine Überschreitung der Baulinie bzw. Baugrenze ist mit herausragenden Bauteilen (wie z.B. Balkone, Loggien, Vordächer oder dergleichen) bis zu 2,50 m zulässig.
5. Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 (1) 2a BauGB)
Im WA 1 ist ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zulässig. Die zulässige Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,3 der Wandhöhe.
6. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Garagen und Carports
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenzone unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die notwendigen Aufstellflächen für Abfallbehälter sowie für Fahrradstellplätze. Die Vorgartenzone ist definiert als der Bereich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze.
WA 1: Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie vollständig erdüberdeckt und begrünt sind.
WA 2: Garagen und Carports sind in der Vorgartenzone unzulässig. Stellplätze sind in der Vorgartenzone zulässig. Im WA2 ist grundsätzlich für jede Art der Bebauung gegenüber den jeweiligen Nachbargrenzen ein Mindestabstand von 2,50m einzuhalten.
7. Flächen für Gemeinbedarf
(§ 9 (1) 5 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.
8. Anzahl der Wohneinheiten
(§ 9 (1) 6 BauGB)
Im Teilbereichen WA 2 sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
9. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)
Öffentliche Verkehrsflächen werden entsprechend dem Planeintrag festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Die Tiergartenstraße wird als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

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

Für alle Pflanzungen gilt, dass sie dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

10.1. Baubedingt erforderliche artenschutzrechtlich Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn

- Die Entfernung von Gehölzen muss auf ein Minimum beschränkt werden.
- Gehölze dürfen für die Herstellung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden.
- Die Entnahme von Gehölzen muss zwischen dem 15. November und 28./29. Februar unter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde stattfinden.

Alternativ: Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze bzw. Habitatbäume unmittelbar vor der Entfernung durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

- Gehölze im Nahbereich der Zauneidechsenlebensräume müssen zwischen dem 1. November und 15. März, auf-den-Stock gesetzt werden. Die Entfernung der Wurzelstöcke sowie die weitere Baufeldräumung (z. B. der Abtrag des Oberbodens) darf erst nach erfolgreich durchgeführten Umsiedlungsmaßnahmen vorgenommen werden.
- Für das auf-den-Stock-setzen von Gehölzen dürfen keine schweren Maschinen eingesetzt werden. Es ist ein manueller Rückschnitt und Abtransport des Schnittgutes vorzunehmen. Befahrbare Arbeitsbereiche sind die verdichteten Wege, sowie die häufig gemähte Wiesenfläche.
- Um die Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, ist eine vorherige Umsiedlung durchzuführen. Folgende Punkte sind dabei zu beachten:
 - Vorherige Entfernung von Versteckstrukturen wie niedrige Gehölzbestände und/ oder von dichteren Wiesenbereichen innerhalb des Zauneidechsenlebensraums
 - Der Zeitpunkt von Umsetzungs- bzw. Umsiedlungsmaßnahmen richtet sich nach den Aktivitätsphasen der Zauneidechse. Maßnahmen dieser Art sind – witterungsabhängig – in der Regel ab Mitte März (nach der Winterruhe) und bis Mitte Oktober (Beginn der Winterruhe) möglich.
 - Bei einer Umsetzungs- bzw. Umsiedlungsmaßnahme werden Zauneidechsen unter schonendster Fangtechnik (entweder von Hand oder mit einer Schlinge) abgefangen, einzeln in einem Stoffsäckchen umgehend zur Ausgleichsmaßnahmenfläche gebracht und dort im Nahbereich von den zuvor angelegten Versteckstrukturen (z.B. Totholzhaufen) freigelassen.
 - Um eine Rückwanderung von Zauneidechsen bzw. eine Einwanderung in die entfallenden Zauneidechsenlebensräume zu verhindern, muss ein Reptilienschutzzaun entlang der Bereiche des Eingriffsbereichs installiert werden, wo direkte Anbindungen an verbleibende Zauneidechsenlebensräume bestehen.

10.2. Baubedingt erforderliche artenschutzrechtlich Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase

- Die Umsiedlungsmaßnahmen und Kontrolle der übrigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen muss durch eine ökologische Baubegleitung koordiniert werden.
- Können Habitatbäume innerhalb des Vorhabensbereichs erhalten bleiben, sind diese während der Baumaßnahmen durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920, zu sichern.
- Im Untersuchungsgebiet dürfen Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen nur auf bereits versiegelten Flächen angelegt werden oder auf Flächen, in denen vorherige Umsetzungs- bzw. Umsiedlungsmaßnahmen erfolgreich abgeschlossen wurden.

10.3. Anlagenbedingt erforderliche artenschutzrechtlich Vermeidungsmaßnahmen

- 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. Ausnahmsweise können solche Bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn sie mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen ausgeführt werden.
- Zum Schutz der Fledermauspopulation ist die Außenbeleuchtung gemäß der Festsetzung unter Punkt 10.9 Außenbeleuchtung zu berücksichtigen

10.4. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen und FCS-Maßnahme)

Vögel

- Um die ökologische Funktion für höhlenbrütende Vogelarten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, ist die Aufhängung von Vogelnisthilfen im räumlich-funktionalem Zusammenhang nötig:
 - Drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 26 mm
 - Sechs Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 32 mm

Zauneidechse

- Um die ökologische Funktion für die Zauneidechse während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, sind folgende Maßnahmen notwendig:
 - Für die betroffene Zauneidechsenpopulation ist die Anlage neuer Habitatstrukturen auf einer Maßnahmenfläche von ca. 1500 qm notwendig. Die erforderlichen Aufwertungsmaßnahmen umfassen die Anlage von Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätzen durch min. fünf Totholzhaufen (Grundfläche jeweils ca. 4 qm mit einer Höhe von ca. 1 m), in welchen frostsichere Winterquartiere bestehen. Zudem müssen grabbare Sandstandorte (Erd-/ Sandlinsen) als Eiablageplatz angelegt werden. Randlich der Totholzhaufen sind mittels Einbringung von Schottersubstrat ausreichend lückige Kraut- und Staudensäume zu entwickeln und durch extensive Pflege offen zu halten. Auf den Restflächen hat ebenfalls eine extensive Pflege durch Mahd zu erfolgen.
 - Die Anzahl erforderlicher Habitatstrukturen muss in Abhängigkeit der Flächenausstattung bzw. den Ergebnissen der zuvor erforderlichen Reptilienerfassung im Bereich der geplanten Maßnahmenfläche ggf. angepasst werden.
 - Die Maßnahmenausführung ist durch einen entsprechend qualifizierten Fachplaner festzulegen und die Umsetzung unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.
 - Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen muss zudem in für die Zauneidechse erreichbarer Entfernung (maximal etwa zwischen 250 und 300 m) vom Eingriffsort zur Verfügung stehen. Andernfalls hat, bei vorheriger Ausnahmegenehmigungserteilung nach BNatSchG, ein Abfang der Tiere mit einer Umsiedlung in ein entsprechendes Ersatzhabitat (im Sinne einer FCS-Maßnahme) zu erfolgen.
 - Ersatzlebensräume sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen (ein- bis zweischürige Mahd im Jahr mit Abräumen des Mahdgutes, regelmäßiger Gehölzrückschnitt, keine Düngung). Der Zeitpunkt der Pflege sollte nach Möglichkeit im Winterzeitraum gewählt werden. Grundsätzlich sind die Flächen nur manuell, ohne den Einsatz schwerer Maschinen zu pflegen.

10.5. Weitere Artenschutzmaßnahmen

Als kurz- bis mittelfristig wirksame populationsstützende Maßnahme sollten entfallende, bisher ungenutzte aber potenziell geeignete Fortpflanzungsstätten höhlenbrütender Vogelarten durch künstliche Nisthilfen ersetzt werden. Es wurden acht Stammhöhlen und zwei Astlöcher festgestellt. Demzufolge sollten im räumlichen Zusammenhang insgesamt zehn Vogelnisthilfen (acht Starenhöhlen und zwei Großraumnisthöhlen) aufgehängt werden.

Um auch mittel- bis langfristig einen ausreichend großen Quartierpool für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse zu erhalten, sollte das Quartierpotenzial der entfallenden Gehölze

durch die Installation von mehreren künstlichen Ersatzquartieren (ein Ersatzquartier pro entfallenem Habitatbaum) einschlägiger Hersteller an Gehölzen im räumlich-funktionalen Zusammenhang ersetzt werden.

10.6. Wasserdurchlässige Beläge

Kfz-Stellplätze, Zufahrten zu Kfz-Stellplätzen und oberirdischen Garagen 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 dauerhaft zu gewährleisten.

10.7. Dachbegrünung

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

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 20° sind mit mindestens 15 cm Substrat zu bedecken und mindestens extensiv mit einer Sedum-Kräuter-Gras-Gesellschaft zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrüneten Daches von 0,4 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Nebenanlagen ab 20qm und Garagen.

Davon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen und begehbare Flächen, die für die Wartung und Revision des Flachdachs oder technischer Anlagen erforderlich sind. Sie dürfen maximal 1/3 der Dachfläche einnehmen. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind zu begrünen.

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz oder Weg gestaltet werden, intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Statik der Tiefgaragendächer sowie der Aufbau des Gründachs sind so auszuführen, dass das dauerhafte Wachstum von artgemäß mindestens mittelgroßen Baumarten gesichert ist und nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert von 0,2 erreicht wird. Jedem Baum ist ein mindestens 4 m³ großer Wurzelraum bei einer Mindesttiefe bzw. Schichttiefe des durchwurzelbaren Raumes von mindestens 1,0 m Substratstärke zur Verfügung zu stellen.

10.8. Umgang mit Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) 14 BauGB & § 9(1) 16 BauGB)

Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, verdunsten, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Können diese Maßnahmen nachweislich nicht umgesetzt werden, ist das Niederschlagswasser einem Zwischenspeicher (z.B. Zisterne) zuzuführen.

Maßnahmen wie Mulden- und Rigolen Systeme dienen dem Rückhalt, der Verdunstung sowie der Versickerung von Niederschlagswasser. Sie sollten über einen Notüberlauf verfügen.

Gesammeltes Wasser, das keiner Nutzung zukommt, ist gedrosselt abzuleiten. Eine direkte Einleitung in ein Gewässer ist der Einleitung in einen Abwasserkanal vorzuziehen, sofern nicht wasserrechtliche 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.

10.9. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (Lampenspektrums > 500 nm und max. 3000 K) mit zielgerichteter Ausleuchtung nach unten und geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung zulässig.

WA 1: Die Beleuchtung ist auf ein Minimum zu beschränken.

WA 2: Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig.

11. 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. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Nach dem Bebauungsplan zulässige Baumaßnahmen im Wurzel- oder Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind nur gestattet, wenn im Vorfeld fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der betroffene Baum hierdurch keine Schädigung erleidet. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume sach- und fachgerecht gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Die zu treffenden Schutzmaßnahmen sind rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur weitere Durchgrünung des Plangebiets sollten (sofern möglich) artenreiche Säume und Wiesen den Vorzug gegenüber Rasenflächen erhalten.

Zur Begrünung der Grundstücke sollen Bäume und Hecken aus der angehängten Pflanzliste ausgewählt werden. Bei der Wahl der Bäume und Sträucher ist darauf zu achten, wenn möglich Vogelnährgehölzen in die geplante Außenbegrünung zu integrieren.

11.1. Begrünung der Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Auf den Baugrundstücken WA 1 ist je angefangene 300 qm der Grundstücksflächen ein Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Im Baugebiet WA 2 ist je angefangene 250 qm der Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet und sind zu erhalten.

11.2. Stellplatzbegrünung

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je 5 Kfz-Stellplätze ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen und dauerhaft zu erhalten. Jedem Baum ist eine mindestens 16 m² große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen. Nach entsprechendem Nachweis von einem ausreichenden Wurzelraum, in den auch Oberflächenwasser versickert, kann diese Fläche verkleinert werden auf ein Minimum von 4 qm bei Einzelbaumpflanzung.

12. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die für ein Geh-, Fahrrecht festgesetzten Flächen dienen der Allgemeinheit.

Die für ein Leitungsrecht festgesetzten Flächen dienen dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim.

13. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) 26 BauGB)

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

14. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB)

Die im Umweltbericht unter Punkt 8 aufgeführten Maßnahmen auf im städtischen Eigentum befindlichen, externen Flächen werden als Ausgleich für den planungsbedingten Eingriff des Bebauungsplans „MehrTieregarten“ festgelegt, die den Bauflächen und den Erschließungsflächen innerhalb des Bebauungsplans gleichmäßig zugeordnet sind.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

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

1.1. Dächer

Zulässig sind Flachdächer. Sie sind zu begrünen.

1.2. Fassaden

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

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind gem. § 11 (4) LBO nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,3 qm nicht überschreiten und nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden. Fremdwerbung ist nicht zulässig.

3. Grundstückszufahrten (§ 74 (1) LBO und Stellplatzsatzung)

Je Grundstück ist vom öffentlichen Straßenraum aus zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen nur eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrt soll nicht breiter als 4 m sein, es sei denn, verkehrliche Gründe erfordern aus Sicht der Stadt ausnahmsweise eine breitere Zufahrt. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt mit dem Zugang zum Grundstück zusammengefasst wird.

Sollen Zufahrt und Zugang getrennt voneinander angelegt werden, so ist zwischen diesen ein Grünstreifen mit mindestens 1 m Pflanzbreite anzulegen, sofern die Summe der Breiten von Zufahrt und Zugang insgesamt 6 m überschreitet.

In WA1 darf die Summe der Breiten von Zufahrt und Zugang ausnahmsweise 9,50 m betragen.

Wenn die Herstellung der notwendigen Stellplätze mit nur einer Zufahrt aufgrund von grundstücksbezogenen Besonderheiten eine unzumutbare Härte bedeuten würde, können im Einzelfall auch mehrere Zufahrten zugelassen werden. Die weiteren Zufahrten sollen nicht breiter als 4 m sein.

4. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Der Bereich zwischen öffentlicher Erschließungsfläche und Gebäudefront mit Hauszugang (Vorgarten) ist zu mind. 50 % als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf dem verbleibenden Flächenanteil dürfen zulässige Nebenanlagen und Kfz-Stellplätze errichtet werden.

Die nicht überbauten oder genutzten Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit Bodenanschluss gärtnerisch anzulegen. Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen, die als hauptsächliches Gestaltungsmittel den Pflanzenaufwuchs verhindern sollen, ist nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von wurzeldichten Folien und Vliesen zur Verhinderung des Aufwuchses.

Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

Nicht in die Gebäude integrierte Müllsammelplätze und notwendige Fahrradstellplätze sind einzuhausen oder durch eine dichte Hecken- oder Rankbepflanzung einzugrünen.

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 0,50 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

Einfriedungen und Hecken entlang öffentlicher Flächen sind nur bis zu einer Höhe von bis 1,50 m zulässig. Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme. Durchsichtverwehrende Materialien sind nicht erlaubt

5. Stellplatzverpflichtung (§74 (2) 2 LBO)

WA1: Je Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz herzustellen.

WA2: Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze herzustellen.

6. Freileitungen (§74 (1) 5 LBO)

Sämtliche Versorgungsleitungen (Telefon, Strom usw.) sind als Erdkabel anzulegen.

C. 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. Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich folgende Kultur- und sonstige Sachgüter

Archäologische Denkmalpflege:

Im Plangebiet befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG: römische Straße (Liste Nr. 9, nördlicher Ausläufer).

Im weiteren Verlauf Richtung SO ist diese nahezu deckungsgleich mit der heutigen Tiergartenstraße (vgl. Auszug aus ADAB); im Planungsgebiet allerdings befindet sie sich direkt nordöstlich benachbart des modernen Stral3enzugs bis hin zur Kreuzung mit der Hagenschießstraße. Es handelt sich um ein Teilstück der römischen Fernstraße von Ettligen über Pforzheim nach Stuttgart-Bad Cannstatt. Die Breite liegt zwischen drei bis vier Metern; beidseitig wird sie von Stra3engräben flankiert. Bei jeglichen Bodeneingriffen ist demnach mit archäologischen Befunden und Funden im angegebenen Bereich zu rechnen.

An der Erhaltung des ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmals besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollten Bodeneingriffe in den fraglichen Flächen geplant sein (dazu gehört auch das Abschieben des Oberbodens bzw. das Entfernen etwaiger Versiegelungen) regen wir an dies zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen in Bereichen der archäologischen Befunde zu rechnen ist. Baubegleitung sowie etwaige Befundaufnahmen gehen zu Lasten des Planungsträgers. Eine frühzeitige Durchführung ermöglicht Planungssicherheit und Vermeidung bzw. Minimierung von Wartezeiten. Je nach Erhaltungszustand und Ausdehnung der Befunde wird eine Rettungsgrabung erforderlich; entweder durch das Landesamt für Denkmalpflege oder eine externe Grabungsfirma. Die Kostentragung dafür liegt beim Planungsträger bzw. Verursacher.

3. 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.

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

8. Kampfmittel

Die Untersuchung des Plangebiets auf Kampfmittelfreiheit ergab, dass weitere Maßnahmen notwendig sind. Die notwendigen Maßnahmen sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder einer privaten Kampfmittelräumfirma abzustimmen.

9. Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (Oberer Buntsandstein). Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (Lösslehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (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.

10. Normen

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

Pforzheim, 06.12.2021
61 CB