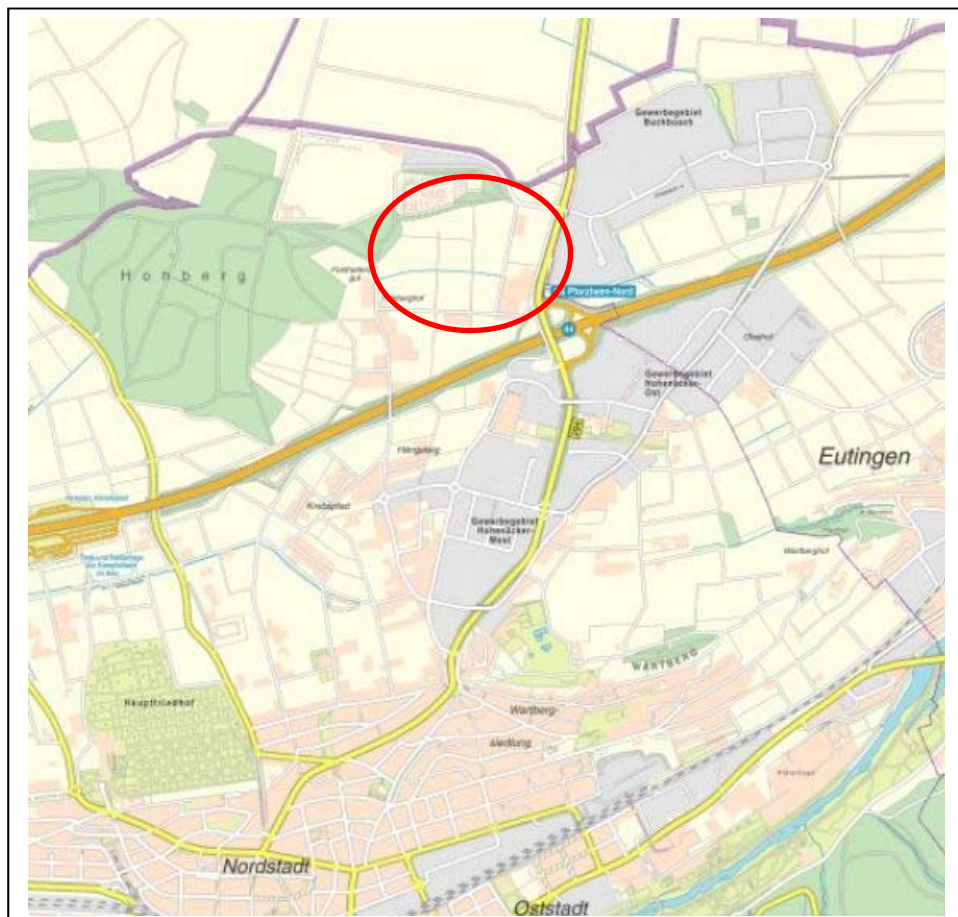


Bebauungsplan

„Südlich des Hohbergs“

- Textliche Festsetzungen - Vorentwurf



Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 4 -
1. Art der baulichen Nutzung	- 4 -
1.1. Gewerbegebiet 1 (GE1)	- 4 -
1.2. Gewerbegebiet 2 (GE 2)	- 5 -
1.3. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	- 5 -
1.4. Sondergebiet 1 „Katastrophenschutz“ (SO 1)	- 5 -
1.5. Sondergebiet 2 „Oberflächentechnik“ (SO 2)	- 5 -
2. Maß der Nutzung	- 6 -
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	- 6 -
4. Mindestgröße von Baugrundstücken	- 6 -
5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	- 6 -
6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	- 7 -
7. Flächen für die Abwasserbeseitigung	- 7 -
7.1. Mulden zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser	- 7 -
8. Öffentliche Grünflächen	- 7 -
9. Wasserflächen	- 7 -
10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 7 -
10.1. Stellplätze	- 7 -
10.2. Vorgezogene CEF-Maßnahmen / Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz	- 8 -
11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	- 8 -
11.1. Gehrecht (GR)	- 8 -
12. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	- 8 -
12.1. Emissionskontingentierung	- 8 -
12.2. Zusatzkontingent	- 9 -
13. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 9 -
13.1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	- 9 -
13.2. Begrünung der Grundstücksflächen	- 10 -
13.3. Stellplatzbegrünung	- 10 -
13.4. Dachbegrünung	- 10 -
13.5. Sonstige Pflanzbindungen	- 10 -
14. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3	- 10 -
B. Örtliche Bauvorschriften	- 11 -
1. Äußere Gestaltung der baulicher Anlagen	- 11 -
1.1. Dächer	- 11 -
1.2. Material- und Farbauswahl	- 11 -
1.3. Technische Dachaufbauten	- 11 -
2. Werbeanlagen	- 11 -
3. Einfriedungen	- 12 -
4. Freileitungen	- 12 -
5. Grundstückszufahrten	- 12 -
6. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke/Einfriedungen	- 12 -

C. Hinweise

- 12 -

1. Aufteilung der Verkehrsflächen - 12 -
2. Bodenfunde - 13 -
3. Bodenschutz/Erdaushub - 13 -
4. Wasserschutz - 13 -
5. Energie - 13 -
6. Begrünung - 13 -
7. Baumschutz - 14 -
8. Pflanzenliste - 14 -
9. Normen - 14 -
10. Kampfmittel - 14 -

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

Im gesamten Geltungsbereich gilt:

Das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender flüssiger Stoffe ist verboten. Ausgenommen sind jedoch Anlagen, wenn

- a) die Lagerbehälter doppelwandig sind oder sie als einwandige Behälter in einem flüssigkeitsdichten Auffangraum ohne Abläufe stehen.
- b) Undichtheiten der Behälterwände bei oberirdischen Behältern ohne Auffangraum und bei unterirdischen Behältern durch ein Leckanzeigegerät selbsttätig angezeigt werden.
- c) Auffangräume nach Buchstabe a) so bemessen sind, dass die dem gesamten Rauminhalt der Behälter entsprechende Lagermenge zurückgehalten werden kann.
- d) der Rauminhalt eines unterirdischen Lagerbehälters 40.000 Liter, eines oberirdischen Lagerbehälters 100.000 Liter nicht übersteigt (§ 8 Abs. 1 i. V. m. § 1 (4) 2 BauNVO).

1.1. *Gewerbegebiet 1 (GE1)*

(§ 8 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet 1 gelten folgende Ausschlüsse:

Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

„Handwerkerprivileg“

Ausnahmsweise zulässig ist auf untergeordneter Betriebsfläche der Verkauf von selbst hergestellten Waren oder von Ersatzteilen in Verbindung mit dem Handwerks- bzw. dem produzierenden Betrieb. Dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk.

Kioske und ähnliche Betriebsformen

Ausnahmsweise sind Kioske und der Verkauf von Lebensmitteln in Verbindung mit gastronomischen Betrieben oder im Lebensmittelhandwerk zur Gebietsversorgung zulässig.

Der Einzelhandelsausschluss gilt nicht für Autohäuser.

Logistik- und Distributionsbetriebe sind nicht zulässig.

Die nach § 8 (2) 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur als untergeordneter Bestandteil, Ergänzung oder Zubehör zu den im Gewerbegebiet zuläs-

sigen Betrieben zulässig. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen. Sonstige Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die nach § 8 (2) 3 sowie 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Keine der nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen bzw. Nutzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 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 (6) 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

1.2. *Gewerbegebiet 2 (GE 2)* (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet 2 wird in der Planzeichnung ergänzt, sobald der notwendige Achtsabstand des Betriebs in Sondergebiet 2 (siehe Ziffer 1.5.) vorliegt.

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Gewerbegebiets 1 (siehe Ziffer 1.1.) werden im Gewerbegebiet 2 aufgrund der Lage im Achtsabstand des benachbarten Betriebs noch folgende sensible Nutzungen ausgeschlossen:
Diese Festsetzung wird ergänzt, sobald das entsprechende Gutachten vorliegt.

1.3. *Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)*

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Gewerbegebiets 1 (siehe Ziffer 1.1.) unterliegen die Betriebe im GEE besonderen lärmtechnischen Beschränkungen (§ 8 (1) i.V.m. § 1 (4) 2 BauNVO), siehe Ziffer 12. Nachtbetrieb ist hier ausgeschlossen.

1.4. *Sondergebiet 1 „Katastrophenschutz“ (SO 1)* (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet 1 sind Nutzungen im Zusammenhang mit Katastrophenschutzübungen zulässig.

1.5. *Sondergebiet 2 „Oberflächentechnik“ (SO 2)* (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 2 dient der Unterbringung von Betrieben, die als Oberflächenbehandlungsanlagen nach der Nr. 3.10 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind einschließlich zugehöriger Nebeneinrichtungen, auch soweit sie für sich alleine betrachtet nach der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind.

Zulässig sind Anlagen aus den folgenden Kategorien:

- a) Anlagen der Industrieemissions-Richtlinie (IED-Anlage) und
- b) Anlagen, die gem. der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) aufgrund eines Summenquotienten von größer 1 in der oberen Klasse eingestuft werden,

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 Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Als Bezugshöhe (BZH) für die Gebäudehöhe dient der nächstgelegene Kanaldeckel im Straßenraum.

Unter Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss der Oberkante Gebäude, einschließlich Attika und Dachrandabdeckung zu verstehen.

Die tatsächliche Gebäudehöhe darf mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, etc.) und Treppenaufgängen um maximal 3,00 m überschritten werden. Dabei ist ein Rücksprung von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante einzuhalten.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist so definiert, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann dann zugelassen werden, wenn der zu erhaltende Baumbestand oder Pflanzgebotsflächen hiervon nicht beeinträchtigt werden oder nicht betroffen sind.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen unzulässig.

4. Mindestgröße von Baugrundstücken
(§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im gesamten Plangebiet beträgt 1.000 m².

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zufahrten im Bereich von Pflanzgebotsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Wasserdurchlässige Beläge:

Pkw-Stellplätze, Zufahrten zu Pkw-Stellplätzen und 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.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Im Bereich der Grundstückszufahrten ist das Angleichen der Grundstückshöhe an das Geländeniveau zulässig.

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 (1) 14 BauGB)

7.1. *Mulden zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser*

In den als Flächen zur Rückhaltung und Ableitung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser festgesetzten Mulden ist das in den angrenzenden Bauflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zu sammeln. Die Flächen sind naturnah zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die Flächen werden auch als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Entsprechende Festsetzungen werden im Lauf des Verfahrens ergänzt.

8. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als extensiv genutzte Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen anzulegen.

9. Wasserflächen
(§ 9 (1) 16 BauGB)

Die Niedrigwasserrinne des Geisbachs wird als Wasserfläche festgesetzt. Aufgrund des naturnahen Ausbaus kann sich die Lage der Rinne im Verlauf der Zeit unwesentlich verändern.

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

10.1. *Stellplätze*

Pkw-Stellplätze, Zufahrten zu Pkw-Stellplätzen und 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 zu gewährleisten.

10.2. *Vorgezogene CEF-Maßnahmen / Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz*

Die erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

11.1. *Gehrecht (GR)*

Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde.

12. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
(§ 9 (1) 24 BauGB)

12.1. *Emissionskontingentierung*

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12.

Die Anwendung der „Summation“ und der „Relevanzgrenze“ nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist grundsätzlich zulässig.

Teilfläche	Emissionskontingent tags $L_{EK, tags}$ (in dB(A)/m²)	Emissionskontingent nachts $L_{EK, nachts}$ (in dB(A)/m²)
Teilfläche TF 1	52	kein Nachtbetrieb
Teilfläche TF 2	52	kein Nachtbetrieb
Teilfläche TF 3	52	kein Nachtbetrieb
Teilfläche TF 4	52	kein Nachtbetrieb
Teilfläche TF 5	52	kein Nachtbetrieb
Teilfläche TF 6		40
Teilfläche TF 7		40
Teilfläche TF 8		40
Teilfläche TF 9		40
Teilfläche TF 10		40
Teilfläche TF 11		42
Teilfläche TF 12		42
Teilfläche TF 13		42
Teilfläche TF 14		42
Teilfläche TF 15		42
Teilfläche TF 16		42
Teilfläche TF 17		45
Teilfläche TF 18		45
Teilfläche TF 19		45
Teilfläche TF 20		45
Teilfläche TF 21		45
Teilfläche TF 22		55

12.2. Zusatzkontingent

Für den in der folgenden Abbildung dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgendes Zusatzkontingent $L_{EK, ZUS}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags $L_{EK, ZUS, tags}$ in dB(A)/m ²	Zusatzkontingent nachts $L_{EK, ZUS, nachts}$ in dB(A)/m ²
A	4	12

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK, ZUS, k}$ zu ersetzen ist.

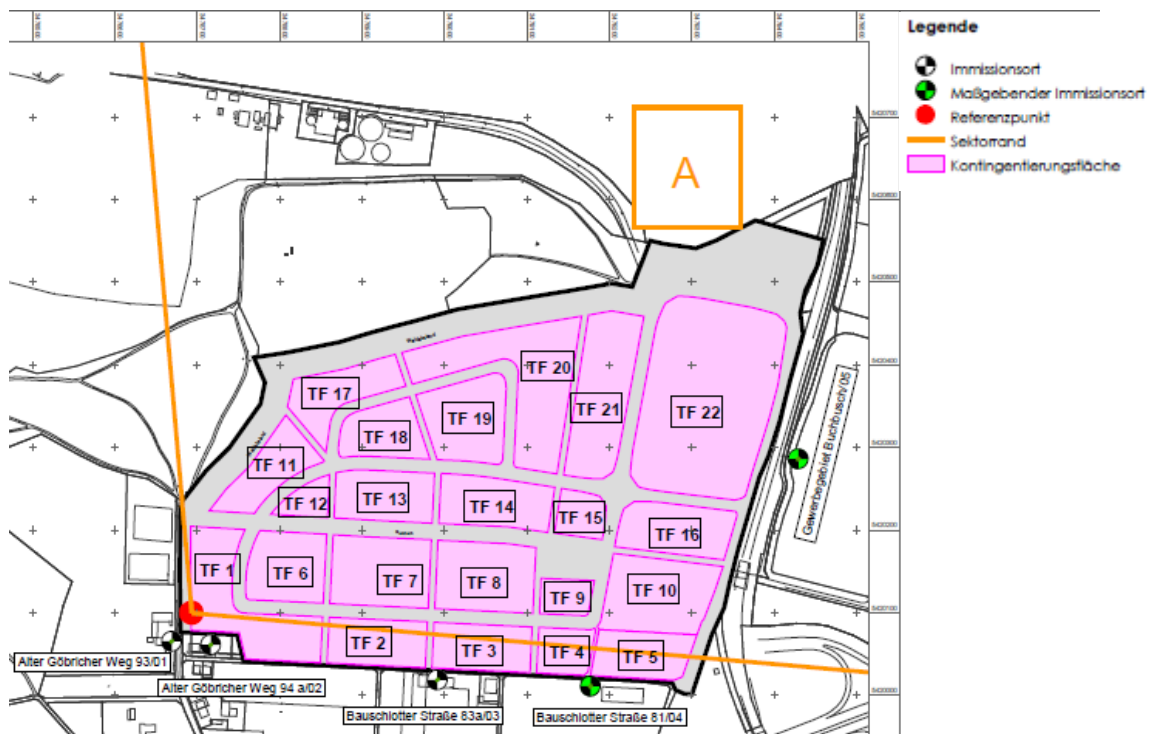
Der Bezugspunkt des Richtungssektors hat im Plangebiet folgende Koordinaten:

x-Koordinate: 3478693,21

y-Koordinate: 5420099,53

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für den Sektor folgende Winkelangaben:

Richtungssektor A: 355° bis 95°



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

13.1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Diese Flächen werden in der Planzeichnung im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt. Ebenso eine Beschreibung der entsprechenden Maßnahmen.

13.2. Begrünung der Grundstücksflächen

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Die Pflanzungen auf den Pflanzgebotsflächen werden angerechnet. Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze (siehe unten) werden nicht angerechnet.

13.3. Stellplatzbegrünung

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je 8 Kfz-Stellplätze ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen und dauerhaft zu erhalten. Jedem Baum ist eine mindestens 4 m² große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

13.4. 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 begrünten Daches von 0,6 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

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 m² großer Wurzelraum mit ausreichender Substratstärke (mind. 60 cm Schichtdicke) zur Verfügung zu stellen. Zur Orientierung kann die Pflanzliste dienen, die auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung zu finden ist.

13.5. 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.

14. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 (§ 9 (1a) BauGB)

Die Festsetzungen zu den in der Planzeichnung gekennzeichneten Ausgleichsflächen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulicher Anlagen

(§ 74 (1) LBO)

1.1. *Dächer*

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis zu max. 10°.

1.2. *Material- und Farbauswahl*

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

1.3. *Technische Dachaufbauten*

Technische Dachaufbauten wie z. B. Kühlanlagen, Entlüftungen, Antennen etc., sind in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren und in ihrer Gestaltung auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen.

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen als freistehende Werbeanlagen oder als Werbeanlagen an der Fassade zulässig. Werbeanlagen in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Die Oberkante der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig.

Es sind je Gewerbebetrieb 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.

Zusätzlich gilt:

Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone zu den Fahrbahnrändern der B 294 sind nur auf Einzelantrag und Nachprüfung auf Grundlage des § 33 StVO zulässig.

3. Einfriedungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum und der freien Landschaft sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum und der freien Landschaft sind blickdichte Materialien unzulässig.

4. Freileitungen
(§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche Versorgungsleitungen (Telefon, Strom usw.) sind in Erdverkabelung anzulegen.

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

Je Grundstück ist - vorbehaltlich der Sonderregelung in Absatz 2 - vom öffentlichen Straßenraum aus zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen nur eine Zufahrt zulässig.

Bei Industrie- und Gewerbegrundstücken ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche eine Zufahrt zulässig. Die einzelnen Zufahrten sollen nicht breiter als 8 m sein, es sei denn verkehrliche Gründe erfordern aus Sicht der Stadt ausnahmsweise eine breitere Zufahrt. Im Einzelfall können zwei dieser Zufahrten zusammengelegt werden, wenn betriebliche Gründe dies erfordern. Ab einer Anzahl von drei Zufahrten darf die Summe der Breiten aller Zufahrten nicht mehr als 25 % der Grundstückslänge entlang der öffentlichen Straßen betragen.

6. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke/Einfriedungen
(§ 74 (1) LBO)

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.

C. Hinweise

1. Aufteilung der Verkehrsflächen

Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen entspricht dem Stand der Straßenplanung des zuständigen Fachamtes zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Darstellung hat somit informativen Charakter.

2. 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).

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. Baumschutz

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

8. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung

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.

10. Kampfmittel

Eine Anfrage auf multitemporale Luftbildauswertung wurde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg gestellt.

Pforzheim, 30.10.2018

61 Lis