

**STADT  
PFORZHEIM**

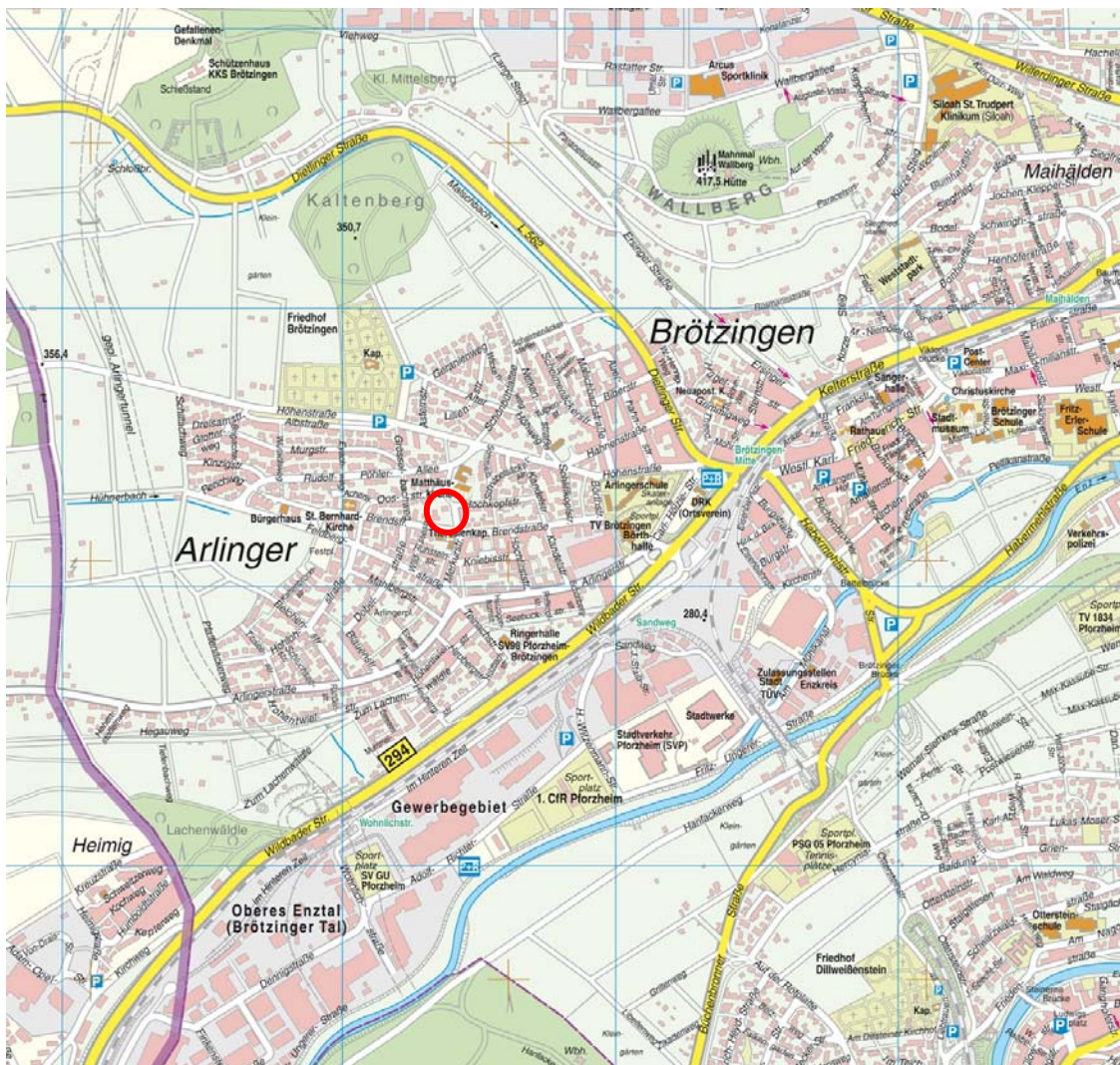
Amt für Stadtplanung,  
Liegenschaften und  
Vermessung

## Bebauungsplan "Wohn- und Pflegehaus Hochkopfstraße"

### – Begründung –

Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 23.05.2016



**Gerhardt.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

[www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de](http://www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

## Begründung

### Inhalt

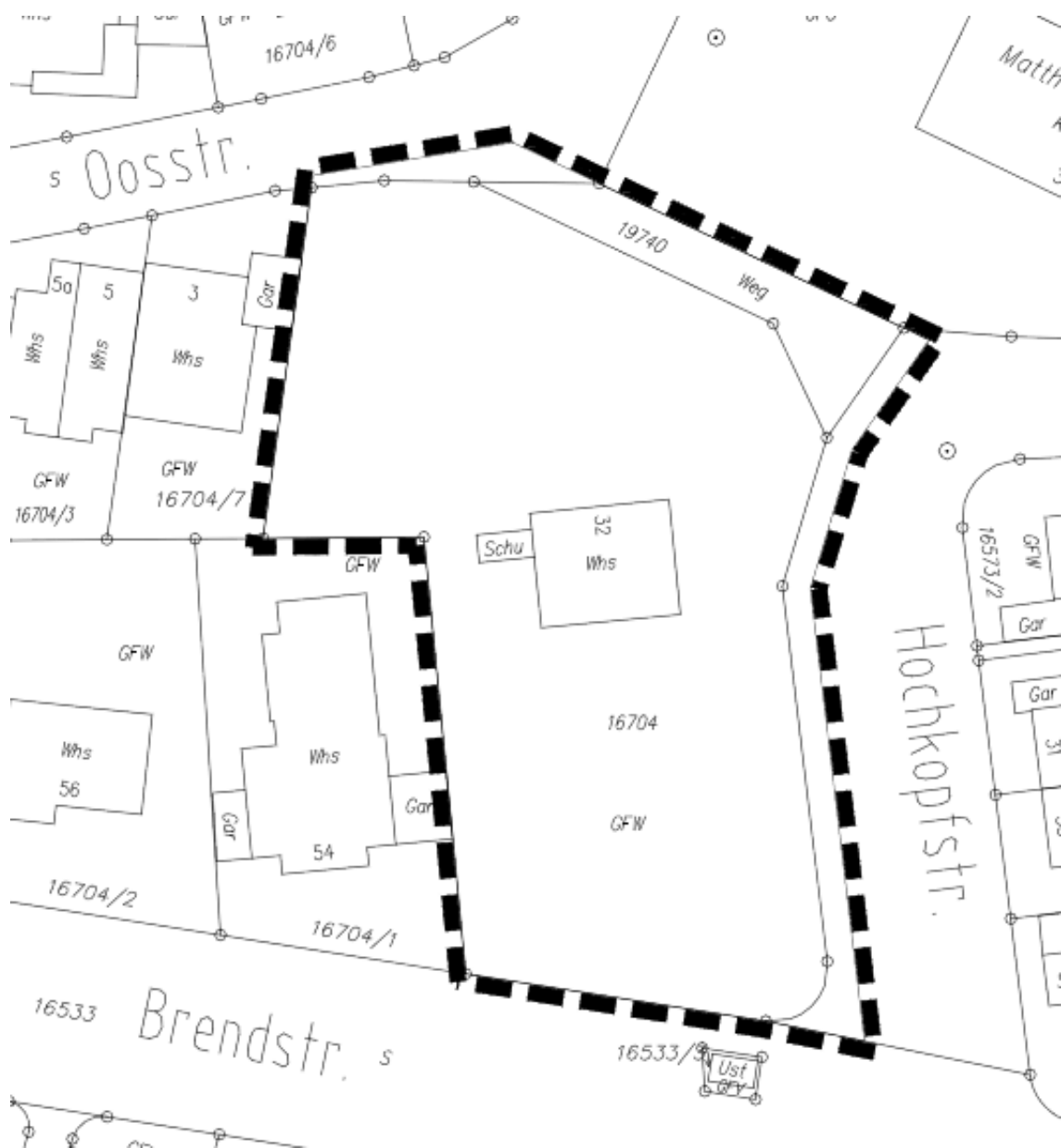
<b>A.</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>- 3 -</b>
<b>B.</b>	<b>Anlass + Ziele der Planaufstellung</b>	<b>- 4 -</b>
<b>C.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>- 4 -</b>
1.	Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	- 4 -
2.	Verfahrensablauf	- 4 -
<b>D.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>- 5 -</b>
1.	Flächennutzungsplan (FNP)	- 5 -
2.	Aspekte der Raumordnung und sonstige Fachplanungen	- 5 -
<b>E.</b>	<b>Gebietsbeschreibung</b>	<b>- 5 -</b>
1.	Vorhandene Nutzungen + Bebauung	- 5 -
2.	Bestehende Planungen	- 6 -
3.	Rechtliche Bindungen	- 6 -
4.	Prüfung der Kampfmittelfreiheit	- 6 -
5.	Denkmalschutz	- 6 -
6.	Altlasten	- 7 -
7.	Artenschutzrechtliche Prüfung	- 7 -
<b>F.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>- 7 -</b>
1.	Nutzungskonzept	- 7 -
2.	Erschließung/ Ver- und Entsorgung	- 7 -
3.	Grün-/ Freiraumkonzept	- 7 -
4.	Geprüfte Alternativen	- 8 -
<b>G.</b>	<b>Auswirkungen + Folgen der Planung</b>	<b>- 8 -</b>
1.	Kosten	- 8 -
2.	Flächenbilanz	- 8 -
3.	Ergänzende Verfahren	- 8 -
<b>H.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>- 8 -</b>
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 8 -
1.1.	Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Wohn- und Pflegeheim (SO) § 11 BauNVO	- 8 -
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	- 9 -
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	- 11 -
1.4.	Grünordnung	- 11 -
1.5.	Niederschlagswasserbeseitigung	- 12 -
2.	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	- 12 -
2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 12 -
2.2.	Werbeanlagen	- 13 -
2.3.	Einfriedungen	- 13 -
2.4.	Grundstückszufahrten	- 13 -
2.5.	Niederspannungsfreileitungen	- 13 -

## Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Ein Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung sind daher nicht erforderlich.

### A. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ca. 0,31 ha liegt im Stadtgebiet von Pforzheim und umfasst außer dem Flurstück Nr. 16704 auch Teile der umliegenden Straßengrundstücke. Diese sollen in die Außengestaltung des Wohn- und Pflegehauses mit einbezogen werden. Der Geltungsbereich grenzt an die Oosstraße im Norden, die Hochkopfstraße im Osten und im Süden an die Brendstraße. Im Norden grenzt das Plangebiet außerdem an den Kirchenvorplatz und das Grundstück mit der denkmalgeschützten, 1952/ 53 errichteten Matthäuskirche (Oosstraße 1).



Lageplan Geltungsbereich ohne Maßstab

## **B. Anlass + Ziele der Planaufstellung**

Im Stadtteil Arlinger plant der Caritasverband e.V. Pforzheim auf dem Flurstück-Nr. 16704 (Hochkopfstraße 32) den Neubau eines Wohn- und Pflegehauses für Senioren mit Hilfsbedarf. Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude soll abgebrochen werden. Der gesamtheitliche Generationen übergreifende Ansatz des Architekturbüros P.W. Schmidt, Pforzheim, sieht die Einrichtung eines Wohn- und Pflegehauses mit fünf Pflegegruppen auf drei Ebenen vor. Im Ganzen bietet das Haus 60 Pflegezimmer für 60 Bewohner und 10 Pflegewohnungen (2 Zimmer) für ca. 15 Bewohner. Die Planung wurde am 17.07.2015 und am 19.02.2016 im Gestaltungsbeirat der Stadt Pforzheim präsentiert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohn- und Pflegehaus Hochkopfstraße“ soll die Grundlage für die neue städtebauliche Entwicklung des Gebiets geschaffen werden. Als planungsrechtliche Grundlage zur Genehmigung des Wohn- und Pflegehauses ist die Ausweisung neuer Festsetzungen erforderlich. Als künftige Gebietsart ist die Festsetzung eines „Sondergebiets Wohn- und Pflegeheim“ (SO) vorgesehen. Mit den weiteren Festsetzungen über Art- und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung der Flächen etc. wird die künftig vorgesehene Nutzung des Grundstücks gesichert.

## **C. Verfahren**

### **1. Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung**

Das Ergebnis der Gutachterliche Stellungnahme, Stand 15.02.2016, des Büros für Landschaftsökologie und Gewässerkunde (Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler, 69231 Rauenberg) wird unter E- Ziff. 7 dargestellt.

### **2. Verfahrensablauf**

Für das Areal wird der Bebauungsplan "Wohn- und Pflegehaus Hochkopfstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

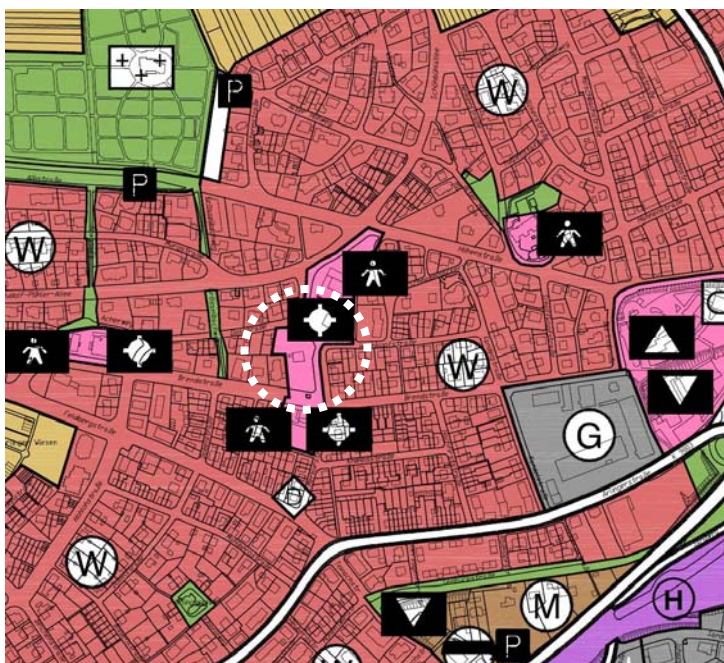
Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist für Bebauungspläne anzuwenden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Der Geltungsbereich solcher B-Pläne darf nur eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 qm festsetzen. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Bei der Umnutzung und Umstrukturierung eines bestehenden Klinikareals handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung.
- Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,60 des Nettobaulandes maximal ca. 1.610 qm und liegt damit unterhalb der o.g. Grenze von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

## D. Übergeordnete Planungen

### 1. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes der Stadt Pforzheim, der Gemeinden Birkenfeld, Ispringen und Niefern-Öschelbronn (rechtswirksam seit 10. Mai 2005) als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst. Die Öffentlichkeit ist darüber zu informieren.



Ausschnitt FNP 2005

### 2. Aspekte der Raumordnung und sonstige Fachplanungen

In der Darstellung des gültigen Regionalplans 2015 der Region Nordschwarzwald liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich.

## E. Gebietsbeschreibung

### 1. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Auf dem Flurstück Nr. 16704 befindet sich ein Wohngebäude. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Kirchvorplatz und das Grundstück mit der denkmalgeschützten, 1952/ 53 errichteten Matthäuskirche (Oosstraße 1). Die auf dem Grundstück, insbesondere im nördlichen Bereich, vorhandene Baum- und Gehölzbestände müssen für den Neubau größtenteils entfernt werden. Die vorhandenen Platanen entlang der Brendstraße sollen erhalten bleiben. Das Gelände steigt von Süden Richtung Norden um bis zu ca. 5 m an.



Schrägluftbild (Quelle: Stadt)

## 2. Bestehende Planungen

Für den Planbereich liegt eine Planung vom Architekturbüro P.W. Schmidt / Pforzheim vor. Diese soll auf Grundlage des Bebauungsplans „Wohn- und Pflegehaus Hochkopfstraße“ realisiert werden.

## 3. Rechtliche Bindungen

Der Planungsbereich liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 441 „Teilgebiet: Arlinger, Ausschnitt: Schnabelsäcker + In der Brötzingen Hälde“ aus dem Jahre 1967. Als bauliche Nutzung ist eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Im Rahmen dieser bestehenden Festsetzungen wäre das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Angrenzende Bereiche sind, bis auf die Kirche, durch Wohnnutzungen geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohn- und Pflegehaus Hochkopfstraße“ werden die im Geltungsbereich liegenden Flächen neu überplant. Es gelten nach Rechtskraft die Festsetzungen und Bauvorschriften des Bebauungsplans „Wohn- und Pflegehaus Hochkopfstraße“ für diesen Bereich.

## 4. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Im Ergebnis der Abfrage vom 18.07.2016 liegt kein Verdacht vor. Erkundungs- und Bauarbeiten können ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

## 5. Denkmalschutz

Bezüglich der benachbarten denkmalgeschützten Matthäuskirche erfolgte die Abstimmung für die vorgesehene Bebauung (Gestaltung und Höhenentwicklung) mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Aus Sicht der Denkmalpflege stellt das Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Matthäuskirche dar.

## 6. Altlasten

Im Bereich sind keine Altlasten bekannt.

## 7. Artenschutzrechtliche Prüfung

Der Planbereich wurde im September und Oktober 2015 bei mehreren Begehungen begutachtet. Die Gutachterliche Stellungnahme, Stand 15.02.2016, des Büros für Landschaftsökologie und Gewässerkunde (Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler), Raunenberg, kommt zum Ergebnis:

*„Es konnten keine Hinweise auf das dauerhafte Vorkommen gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Tierarten im Eingriffsgebiet gefunden werden. Mit nach europäischem Recht geschützten Arten ist, mit Ausnahme weniger Brutpaare im Umfeld allgemein häufiger Vogelarten, nicht zu rechnen.“*

Folgende Minimierungs- und landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen werden im Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme unter den Hinweisen zum Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Die Zerstörung der Nistplätze von Brutvögeln in Gehölzen und an Gebäuden während der Brutzeit (März bis September) ist unzulässig. Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Zur Vermeidung eines Summationseffektes für Gehölz brütende Vogelarten, sollten im Planungsgebiet möglichst viele der größeren Bäume erhalten und neue Gehölze angepflanzt werden.

## F. Planungskonzept

### 1. Nutzungskonzept

Der Entwurf des Architekturbüros P.W. Schmidt, Pforzheim, sieht die Einrichtung eines Wohn- und Pflegehauses mit fünf Pflegegruppen auf drei Ebenen vor. Im Ganzen bietet das Haus 60 Pflegezimmer für 60 Bewohner und 10 Pflegewohnungen (2 Zimmer) für ca. 15 Bewohner. Auf der Eingangsebene sind ein zentraler Wellnessbereich für die Bewohner, Räume für den ambulanten Pflegedienst, eine Cafeteria und eine Kapelle vorgesehen. Die Unterbringung der nachzuweisenden/ erforderlichen PKW- Stellplätze ist in einer überdeckten, begrünten Garage (Tiefgarage) an der westlichen Grenze geplant.

### 2. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Einrichtungen der Stadt und Versorgungsträger (Straße, Kanal, Wasser).

### 3. Grün-/ Freiraumkonzept

Mit dem Bauantrag wird ein Plan zur Gestaltung der Außenanlage vorgelegt. Die vorgesehenen Pflanzungen sichern ein Mindestmaß an Qualität zur gärtnerischen Gestaltung der Frei- und Grünflächen.

#### 4. Geprüfte Alternativen

Aufgrund der Lage im Gebiet, gibt es für das geplante Einzelvorhaben keine Alternativen zum Standort an der Hochkopfstraße 32. Im bisher geltenden B-Plan Nr. 441 „Teilgebiet: Arlinger, Ausschnitt: Schnabelsäcker + In der Brötzingen Hälde“ aus dem Jahre 1967 ist hier eine Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen festgesetzt. Die geplante Nutzung als Wohn- und Pflegeheim ergänzt sich am Standort mit den bereits vorhandenen Nutzungen der ev. Kirche, des Gemeindezentrums und des Kindergartens sehr gut.

### G. Auswirkungen + Folgen der Planung

#### 1. Kosten

Planungsverfahren und die Umsetzung der Planung erfolgt zu Lasten des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Verwaltung, das Planungsbüro Gerhardt.stadtplaner.architekten, Karlsruhe mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

#### 2. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	3.150 qm	100 %
Sondergebiet (SO)	ca.	2.735qm	86 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	95 qm	3 %
Verkehrsfläche	ca.	320 qm	11 %

#### 3. Ergänzende Verfahren

Zur Realisierung der Planung ist keine Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach dem BauGB notwendig. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Öffentlichkeit soll darüber informiert werden.

### H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1. Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Wohn- und Pflegeheim (SO) § 11 BauNVO

Mit der Festsetzung eines Sondergebiets für das Wohn- und Pflegeheim wird eine gebietsverträgliche Nutzung gegenüber dem benachbarten Wohnen ermöglicht. Dies entspricht dem vorgesehenen Nutzungsschwerpunkt (Wohn- und Pflegehaus). Ergänzend sollen aber auch Büros für Dienstleistungen, sowie gewerbliche Nutzungen (Tages Ca-

fé), Arztpraxen und Praxen für therapeutische Zwecke etc. ermöglicht werden, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören.

Darüber hinaus wird mit der Festsetzung eines Sondergebiets gewährleistet, dass bei einer Folgenutzung nur die festgesetzten Nutzungen (gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen) möglich sind. Mit diesen einzelfallbezogenen Festsetzungen soll hinsichtlich der umgebenden Bebauung unterstrichen werden, dass bei einer eventuellen Folgeplanung keine zu hohe, dem benachbarten Wohngebiet nicht entsprechende Wohnbebauung (z.B. verdichteter Geschosswohnungsbau) entstehen kann. Hier wären die möglichen Störungen (z.B. durch eine höhere Anzahl von Stellplätzen, Spielplätzen, Nutzerverhalten) für die benachbarte Wohnbebauung u.U. größer.

## 1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl, sowie die maximal Wandhöhe bezogen auf eine Bezugshöhe (angegeben in Metern über Normalnull).

Die Bezugshöhe BZH orientiert sich an der geplanten Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Die Wandhöhe WH ist das Maß zwischen der festgesetzten Bezugshöhe BZH und der Oberkante der aufsteigenden Wand, des Daches bzw. der Attika.

Innerhalb der Baufenster sind Bereiche mit unterschiedlichen Wandhöhen festgesetzt. Dies vollzieht die vorgesehene die Höhenstaffelung der Baukörper nach: Das oberste Geschoss ist zurückversetzt und nimmt einen geringeren Flächenanteil des darunterliegenden Geschosses ein. Diese Staffelung bewirkt eine bessere Einfügung in das umgebende Ortsbild. Das oberste Geschoss ist kein Vollgeschoss.

Der Rücksprung der obersten Geschossebene bietet Gelegenheit für die Anlage einer Dachterrasse; mit den für die Absturzsicherung notwendigen Geländern dürfen die festgesetzten Wandhöhen um 0,90 m überschritten werden mit der Maßgabe, dass die Geländer nicht als massives Bauteil ausgeführt werden.

Gemäß § 17 (2) BauNVO wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,60 festgesetzt.

Das Freiraumkonzept sieht eine Begrünung der Räume zwischen und auf den Baukörpern vor. Damit ist die Erhöhung der GRZ gegenüber den benachbarten Nutzungen, vertretbar und ausgeglichen. Voraussetzung für die Begrünung der Zwischenräume ist die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen. Daher darf die Grundflächenzahl mit den in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und baulichen Anlagen, die das Grundstück lediglich unterbauen) bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Dies ist der max. Wert, der auch allgemein nach § 19 (4) BauNVO zulässig ist.

Das Gelände fällt von Norden (Matthäuskirche) stark Richtung Süden zur Brendstraße um ca. 5 m. Daraus ergibt sich auch die überdeckte Lage der Garage und macht so eine Begrünung gut möglich.

Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Pforzheim ein sozial ausgerichtetes Wohnungsbauprojekt auf diesem innerstädtischen Standort entwickeln. Vom Architekturbüro P.W. Schmidt, Pforzheim, wurde ein entsprechender städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet und im Gestaltungsbeirat präsentiert. Diese städtebauliche Planung bildet Grundlage des Bebauungsplans. Um das gefundene städtebauliche Konzept zu realisieren, wird ein Sondergebiet festgesetzt. Hierbei werden die in § 17 BauNVO enthal-

tenen Regelobergrenzen für ein Sondergebiet eingehalten. Es kommt zu einer Überschreitung der GRZ (geplant 0,60) und GFZ (geplant 2,20) gegenüber den für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO allgemein zulässigen Werten einer GRZ mit 0,4 bzw. einer GFZ von 1,2. Allerdings wird durch die Festsetzung eines Sondergebiets erreicht, dass diese nur für den Einzelfall (Wohn- und Pflegeheim) gelten (s.o.).

- Bisher war das Gebiet in einem Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Das Projekt stellt eine Flächenentwicklung dar, um einen untergenutzten innerstädtischen Standort, der für seine ehemals vorgesehene Nutzung (Wohnen und Kindergarten) nicht mehr benötigt wird, einer Nachnutzung zuzuführen. Das Nutzungskonzept für ein verdichtetes, soziales Wohnprojekt entspricht dabei der Lagequalität des Standortes in zentraler Lage im Stadtteil Arlinger. Ein hoher Bedarf an Wohn- und Pflegeplätzen ist vorhanden.
- Über das Vorhaben wird das Ziel der Stadt realisiert, innerstädtische soziale Wohnformen und die Innenentwicklung im Sinne einer effizienten Bodennutzung (§ 1 a (2) BauGB) zu fördern. Die starke Verdichtung nutzt die vorhandene Infrastruktur optimal aus und schont Ressourcen an anderer Stelle. Auch die im Masterplan der Stadt Pforzheim formulierten Ziele, die Identifikation der Pforzheimer Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt zu stärken, die Lebensqualität in den Stadtteilen erhöhen und Quartiere zu bauen, in denen man angenehm und gemeinsam lebt, werden mit dem Vorhaben weiter unterstützt.
- Schließlich rechtfertigt auch die besondere Lage des Baugrundstücks, namentlich der Höhenunterschied von bis zu ca. 5 m zwischen den angrenzenden Straßen, sowie der besondere Zuschnitt als fast inselartiges Eckgrundstück durch die Erschließung an drei Seiten, die Festsetzung einer höheren GFZ. Aufgrund des Höhenunterschieds und der Lage entlang der Hochkopfstraße ist das Erdgeschoss z.T. quasi nur als „Keller“ nutzbar und nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Diese Lagenachteile sind daher auszugleichen, um die notwendigen Wohnflächen i.d. oberen Geschossen zu ermöglichen. Dies ist ein wesentlicher Grund für die GFZ von 2,20.

Folgende Umstände und Maßnahmen sind geeignet, mögliche Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die festgesetzte GRZ und GFZ auszugleichen:

- Als ausgleichende Maßnahme wird die extensive Dachbegrünung mit Mindestsubstrathöhen festgesetzt. Die Bereiche über der Tiefgarage, soweit diese nicht für die Erschließung oder Funktionsflächen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Diese Festsetzungen dienen gleichzeitig der Regenwasser-Rückhaltung und kleinklimatischen Verbesserungen im Wohnumfeld.
- Aufgrund der Tiefgarage wird eine störende Wirkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Plangebiet reduziert. Durch die Errichtung der Tiefgarage werden die bei oberirdischen Parkplätzen besonders störenden Geräusche durch Türenschlagen, Unterhaltung beim Besteigen oder Verlassen des Fahrzeugs, Musiklärm beim Öffnen der Fahrzeurtüren, Rangieren bei der Ein- oder Ausfahrt sowie Parksuchverkehr vermieden.
- Größere zusammenhängende Frei- und Grünflächen liegen im angrenzenden Bereich der Matthäuskirche und wirken als ausgleichende Umstände.
- Die angrenzenden Straßenräume der Hochkopf- und Brendstraße sind sehr breit und großzügig gestaltet. Entlang der Brendstraße wird das Grundstück durch eine

prägende und ausladende Platanenreihe begrenzt und abgeschirmt, so dass auch dies als ein ausgleichender Faktor zu bewerten ist.

- Nachbarschützende Belange, der Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, werden mit der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen gewahrt.

#### Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt

Eine nachteilige Auswirkung der Planung auf die Umwelt in bedeutsamen Umfang ist nicht zu erwarten. Mit einer Begrünung von Frei- und Dachflächen werden negative Auswirkungen auf das Kleinklima vermindert. Die vorgeschriebenen Begrünungen wirken sich positiv zum Beispiel hinsichtlich Erwärmung und Regenwasserabfluss aus.

#### Bedürfnisse des Verkehrs

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz bereits erschlossen; die Zugänglichkeit des Grundstücks ist gegeben. Die von der Nutzung ausgelösten Mehrverkehre können über die im Plangebiet vorhandenen und unmittelbar angrenzenden Straßen abgewickelt werden.

### 1.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert.

#### Flächen für Garagen, und Nebenanlagen

Um die Freiräume zwischen den Baukörpern als Grün- und Aufenthaltsbereiche gestalten und sichern zu können, wird die Garage quasi als Tiefgarage in den Hang eingeschoben. Nebenanlagen in Form von angegliederten Räumen (Technik und Standplätze für Müllcontainer etc.), werden ebenfalls auf dieser Ebene untergebracht. Aufgrund des Höhenverlaufs des Grundstücks ist der nördliche Teil des EGs in den Hang eingeschoben, bildet somit eine Teilunterkellerung des Gebäudes.

### 1.4. Grünordnung

Die geplanten Festsetzungen zur Grünordnung sichern ein Mindestmaß an Qualität zur gärtnerischen Gestaltung der Frei- und Grünflächen. 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.

Bäume haben neben der Gestaltungswirkung auch eine hohe luftklimatische Filterfunktion. Zudem bilden sie Lebensraum für die unterschiedlichsten Tierarten. Mit der Festsetzung der Mindestgrößen für die Pflanzfläche soll ein gesundes Wachstum und dauerhafter Erhalt der Vegetation gesichert werden.

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10°. Diese sind mit mindestens 8 cm Substrat zu bedecken und extensiv zu begrünen. Dies

gilt auch für die Dächer von Garagen. Als Terrasse oder Balkon genutzte Bereiche, untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Glasdächer etc. müssen nicht begrünt werden. Ebenso begehbare Flächen, die für die Wartung und Revision des Flachdaches oder technischer Anlagen auf dem Dach erforderlich sind.

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 m<sup>2</sup> großer Wurzelraum mit ausreichender Substratstärke (mind. 60 cm Schichtdicke) zur Verfügung zu stellen.

Die Flächen ohne Begrünung dürfen max. 20 % der Summen aller Dachflächen (auch des Staffelgeschosses) betragen.

Das Dach des obersten Geschosses (Staffelgeschoss) ist vollflächig zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen, die für technische Anlagen auf dem Dach erforderlich sind.

Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als ‚Staubsenke‘ wirken und vor allem zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen.

#### 1.5. Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser soll, soweit dies aufgrund der vorhandenen geologischen Bodenverhältnisse und mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand möglich ist, auf dem Grundstück versickert werden. Dieser Grundsatz entspricht einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung und unterstützt die Grundwasserbildung. Kfz-Stellplätze, Zufahrten zu Kfz-Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge sind aus diesen Gründen als wasserdurchlässige Beläge auszuführen. Wasserrechtliche Bestimmungen sind zu beachten. Als Entlastung ist ein Anschluss an den öffentlichen Kanal möglich.

## 2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

### 2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassaden sind bestimmend für die Gestaltung und das ästhetische Empfinden des Betrachters. Deshalb sind zusammenhängende Gebäudeeinheiten in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farben und reflektierende Materialien unzulässig.

Zur Verminderung von Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser dürfen keine Dachdeckungen bzw. Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, verwendet werden.

## 2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mitbestimmend für die Außenwirkung des Plangebietes und insofern aus gestalterischen Gründen im festgesetzten Umfang zu reglementieren.

Werbeanlagen sind zulässig in Form von Einzelbuchstaben an der Fassade unterhalb der Trauflinie. Die einzelnen Buchstaben dürfen eine Abmessung von 0,5 x 0,6 m (Breite/Höhe) nicht überschreiten. Die Gesamtfläche darf max. 3 m<sup>2</sup> betragen. Im Bereich des Hauptzugangs an der Hochkopfstraße ist eine Stele mit den max. Abmessungen von 0,7 x 2,5 m zulässig.

Es sind max. zwei Fahnenmasten mit einer max. Höhe von 7 m zulässig.

Ansonsten sind keine Werbeanlagen zulässig.

## 2.3 Einfriedungen

Entlang der zur Erschließung dienenden Straßen und Gehwege dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten. Entlang der Hochkopfstraße sind keine Einfriedungen zulässig.

Die Vorschriften dienen der Sicherheit in Bezug auf Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern.

## 2.4 Grundstückszufahrten

Von der Brendstraße ist zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen nur eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrt berücksichtigt die vorhandenen Baumstandorte an der Brendstraße (Baumerhalt). Die Zufahrt soll nicht breiter als 6 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. Werden Zufahrt und Zugang getrennt voneinander angelegt, so ist zwischen diesen ein Grünstreifen mit mindestens 80 cm Pflanzbreite anzulegen, sofern die Summe der Breiten von Zufahrt und Zugang insgesamt 6 m überschreitet.

An der Hochkopfstraße sind keine Zufahrten zulässig. An der Oosstraße dürfen max. 2 Stellplätze angeordnet werden. Grundstückszufahrten sind hier nicht zulässig. Durch die Vorschrift soll der entstehende örtl. Verkehr gesteuert und Störungen vermieden werden.

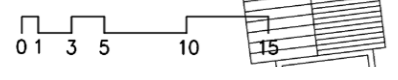
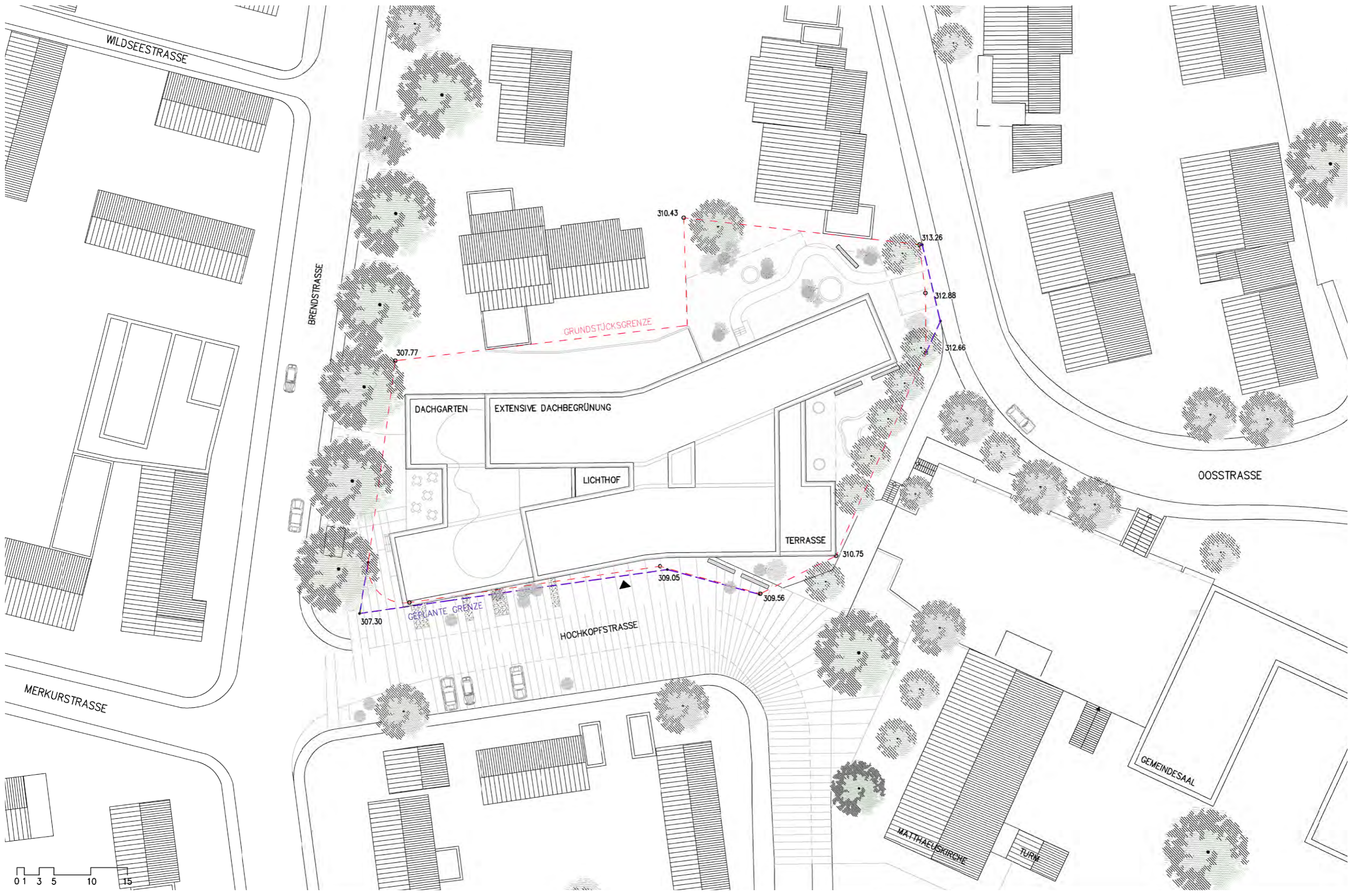
## 2.5 Niederspannungsfreileitungen

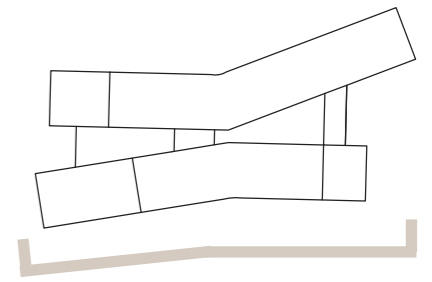
Niederspannungsfreileitungen sind im Bereich nicht vorhanden und daher auch künftig unzulässig.

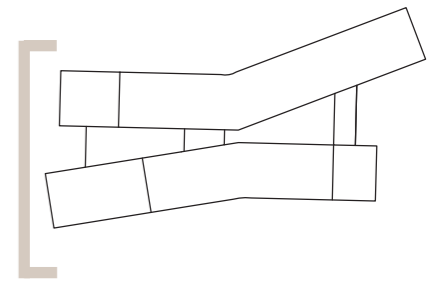
# I. Anlagen

Planung „Leben im Arlinger“/ Architekt P.W. Schmidt Stand 06/2016

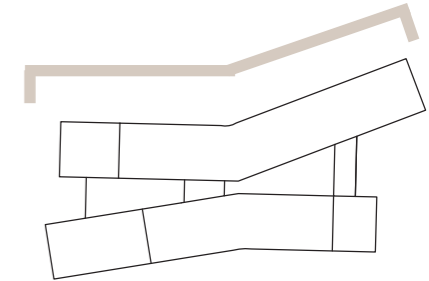
- Lageplan Außenanlage
- Ansichten
- Perspektive







LEBEN IM ARLINGERANSICHT SÜD



LEBEN IM ARLINGERANSICHT WEST

