

Gemeinde **ILLINGEN** im **ENZKREIS**

T E X T T E I L

zum Bebauungsplan **KARLSTRASSE**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 und die Landesbauordnung vom 05.03.2010 in der jeweils gültigen Fassung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Süden durch die Karlstraße bzw. Ensinger Straße
- im Osten durch die Keplerstraße
- im Norden durch die Klarastraße
- im Westen durch Grundstücke Flst.Nr. 4500/3, 4500/2, die Ottostraße Flst.Nr. 4500 selbst und südlich der Ottostraße die Flst.Nr. 4505/3, Flst.Nr. 4505

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzung der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1.1 Bauliche Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

a) Art der baulichen Nutzung,

§§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA),

§ 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO

Nicht zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

b) Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)

§ 16 - 21 a BauNVO

Die bebaubare **Grundfläche** wird durch die im Lageplan eingetragenen Baugrenzen und durch die Grundflächenzahl (0,4) festgelegt.

b) Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert Z = II

c) Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH)

§ 9 (3) BauGB

Nach Planeintrag (Maximale Höhe)

1.2 Bauweise

§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Offene Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen)

1.3 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gebäudelängsachsen (Firstrichtung) der Wohngebäude parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt zwei. (Doppelhaushälfte als 1 Gebäude)

1.5 Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Straßenräume ist unverbindlich.

1.6 Müllfahrzeuge

Die Abfallbehälter sind am Leerungstag auf der Südseite im Wendebereich bereit zu stellen.

1.7 Garagen und Carports

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Sofern im Planteil für das Grundstück keine gesonderten Festsetzungen für Garagenbaufenster getroffen werden, sind Garagen (Ga) und überdachte Stellplätze an den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, soweit der Abstand der Garagen auf der Zufahrtsseite mindestens 5,00 m und auf der Längsseite mindestens 0,80 m beträgt.

Carports (überdachte Stellplätze / ü.St.) sind von der Regelung ausgenommen. Carports und offene Stellplätze können auf der gesamten Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand der Konstruktion von 0,50 m zur Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen werden. Mit der Tragkonstruktion muss ein Abstand von mindestens 1,00 m zur Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten werden. Ausnahmen vom festgelegten Mindestabstand der Tragkonstruktion zur Verkehrsfläche können in begründeten Fällen aufgrund der Grundstücksgeometrie zugelassen werden.

Carports sind überdachte Stellplätze, allseitig offen, deren Dächer lediglich auf Stützen ruhen und /oder an der Außenwand des Hauptgebäudes befestigt sind. Carports in der Form von überdachten Stellplätzen, allseitig offen, außer im rückwärtigen, von der Straßenverkehrsfläche abgewandten Bereich mit integriertem Abstellraum, sind ebenfalls zulässig.

1.8 Dachdeckung/Oberflächenbelag

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Dachdeckungen

Unbeschichtete Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig. Für untergeordnete Dächer, untergeordnete Bauteile, für Dächer von Dachgauben, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc. sind Abdeckungen aus Zink, Blei und Kupfer und andere Materialien zulässig.

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

1.9 Begrünung der Garagendächer

Flach geneigte Garagendächer (0° - 10°) sind mit Ausnahme von Glasdächern und Terrassen extensiv mit einer mindestens 5 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

1.10 Grundwasserschutz

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

1.11 Leitungsrechte

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Leitungsrechten (LR) zu Gunsten der Gemeinde zu belasten.

1.12 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Die Verwendung von Obstsorten aus dem Enzkreis ist erwünscht.

1.13 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen und Büschen gemäß der beigefügter Pflanzliste mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

1.14 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers und der Versorgungseinrichtungen

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers und der Versorgungseinrichtungen sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken entstehende Böschungen zu dulden. Unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze sind in einer Breite von 30 cm und einer Tiefe von 50 cm zu dulden.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 (1) LBO

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind hinsichtlich der Wandfarbe und Dachdeckung aufeinander abzustimmen. Sie sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Im Falle einer zeitversetzten Bauausführung hat der Zweitplanende deckungsgleich anzubauen.

Dachform

Zulässig sind Dachneigungen entsprechend dem Planeinschrieb.

Für Garagen werden keine Dachformen festgesetzt. Garagen mit flach geneigten Dachflächen (0° - 10°) sind als begrünte Flachdächer zu erstellen. (Siehe 1.9)

Dachaufbauten

sind zulässig, wenn ihre Länge 50% der Dachlänge nicht überschreitet. Dachgauben müssen von Außenkante der Giebelwände (seitliche Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,00 m entfernt sein. Dachgauben müssen von der unteren Dachbegrenzung min. 0,70 m, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten müssen vom First (bei Pultdächern von der Dachoberkante) mindestens 0,70 m Abstand einhalten. Dacheinschnitte dürfen ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Gesamtlänge

von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten. Dachgauben sind bei flach geneigten Dächern (0° bis 10°) nicht zulässig

Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in altroten, naturroten und anthrazitfarbenen Dachdeckungselementen sowie als begrünte Dächer zulässig. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Dachflächen für Solarheizungen, Photovoltaikanlagen und Dachflächenfenster.

Dachflächen dürfen nicht aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei hergestellt werden (siehe 1.8).

2.2 Fassadengestaltung

Die Gebäudeaußenflächen sind in nichtglänzenden Materialien auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile beschichtet zulässig.

2.3 Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade im Erdgeschoss bis zu einer Gesamtfläche von 1 m² zulässig. Fremdwerbung ist bei den Anwesen der Ensinger Straße bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster sind unzulässig.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, als lebende Einfriedungen oder blickoffene Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m auszuführen. Diese sind mit Ausnahme der Grundstücksseiten an öffentlichen Verkehrsflächen, die an einen Gehweg angrenzen, 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen. Der Bewuchs der Sträucher oder Hecken darf dabei den Mindestabstand von 0,50 m zu den Verkehrsflächen nicht unterschreiten.

2.5 Führung der Versorgungsleitungen

§ 74 (1) Nr. 5 LBO

Elektrische Versorgungsleitungen und Leitungen des Fernmeldenetzes sind unterirdisch zu führen.

2.6 Anzahl der Stellplätze

§ 74 (2) Nr. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Gebäuden wird auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

2.7 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. Hinweise

3.1 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Erdarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Enzkreis -Umweltschutzamt- unverzüglich zu informieren.

3.2 Geologie

Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Auf der Grundlage der am LGRG vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund i Planungsgebiet aus Gesteinen der Grabfeld-Formation, welche von lößführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. Von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte eine Versickerung nur bei ausreichendem Kenntnisstand über die tatsächlichen geologischen Verhältnisse in Erwägung gezogen werden.

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, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugründungsuntersuchungen gemäß DIN EN 1998-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

3.3 Artenschutz

Mit einer Einhaltung des Rodungsverbots von März bis September –und damit außerhalb der Vogelbrutzeit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Lebensstätten erfolgen.

Vor einem Abriss von Gebäuden ist eine Kontrolle durch einen Fledermaussachverständigen auf potentielle Fledermausquartiere durchzuführen.

3.4 Bodenschutz

Der im Bereich der zu überbauenden Flächen abzutragende Oberboden, muss auf dem Grundstück, oder außerhalb des Baugebietes wieder so eingebaut werden, dass die Fläche darauf wieder gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden kann.

3.5 Kriminalprävention

3.5.1 Sicher Wohnen

Ein sicheres Wohnen wird u. a. durch die städtebauliche Form, die architektonische Gestaltung und die technische Ausstattung beeinflusst. Die soziale Kontrolle innerhalb des Wohngebiets spielt hier eine große Rolle. Aufgrund der natürlichen „Überwachung“ durch die Bewohner können potentielle Täter abgeschreckt werden, da das Entdeckungsrisiko für sie zu groß scheint.

3.5.2 Infrastrukturelle Anbindung

Die Anbindung an die Infrastruktur der Gemeinde ist wichtig, um eine Isolierung des Wohngebietes zu vermeiden. Die Haltestellen des ÖPNV sollten mit transparenten Warte- und Unterstellmöglichkeiten ausgestattet und die Wege dorthin nachts gut ausgeleuchtet sein.

3.5.3 Bebauung und räumliche Anordnung

Um ein „Mehrgenerationenwohnen“ zu ermöglichen, wäre es sinnvoll ein breites Angebot an Bauformen und Grundstücksgrößen zu ermöglichen. Dies wäre monostrukturierten Wohngebieten vorzuziehen, da sich eine altersgemischte Siedlungsstruktur immer positiv auf das Gefüge eines Wohngebietes auswirkt. Das Thema soziale Kontrolle spielt hier eine große Rolle. Eine altersgemischte Bewohnerschaft stellt sicher, dass das Wohngebiet zu allen Uhrzeiten belebt ist und nicht nur beispielsweise frühmorgens und abends nach der Arbeit.

Die Gruppierung von Wohngebäuden und die Anordnung der Fenster hin zu den Straßen, Wegen und Freiflächen erhöht die Sozialkontrolle. Die Fenster geben einem Haus „Augen“, um alle Ereignisse im öffentlichen Raum wahrnehmen zu können.

Des Weiteren ist eine deutliche räumliche Zonierung für private, halbprivate/halböffentlichen und öffentliche Bereiche sehr wichtig, um die Nutzungsberechtigungen und -beschränkungen klar zu definieren. Werden die Grenzen der verschiedenen Bereiche akzeptiert und toleriert, kommt es zu weniger Störungen und Konflikte können vermieden werden.

3.5.4 Orientierung und Sichtbarkeit

Die gute Orientierung und Sichtbarkeit der Erschließungswege und Hauseingänge sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühlen der Bewohner sehr wichtig und fördern zudem die Möglichkeit der sozialen Kontrolle. Wege sollten übersichtlich angeordnet und genügend breit sein sowie oberirdisch geführt werden. Die Flächen zwischen den Gebäuden sollten freie Blickbeziehungen und Transparenz bieten. Die Abfallbehälter und Unterstellmöglichkeiten sollten nicht in unbelebten und unübersichtlichen Bereichen abseits der Wege oder der Gebäude angeordnet sein.

3.5.5 Beleuchtung

Es wird empfohlen, die Beleuchtung der Wege und Gebäude so zu konzipieren, dass es keine dunklen Bereiche gibt und die Wege und Eingänge vollständig bei Dunkelheit ausgeleuchtet sind. Eine mangelhafte Beleuchtung fördert Unsicherheitsgefühle und kann zu einer Verwahrlosung dieser Bereiche führen.

Die Richtlinien für die Beleuchtung in Anlagen für Fußgängerverkehr gemäß DIN Normen sind zu berücksichtigen.

3.5.6 Freiflächen

Die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen spielt aus Sicht der Kriminalprävention eine große Rolle. Wenn diese von den Bewohnern „angenommen“ werden, sorgt dies für eine Belebung der Bereiche und somit für eine soziale Kontrolle dieser. Daher sollte großer Wert auf die Außengestaltung gelegt werden und Mobiliar sowie Kinderspielmöglichkeiten als Treffpunkte und Gemeinschaftsflächen eingeplant werden. Die (informelle) soziale Kontrolle mindert wesentlich die Tatgelegenheiten in diesen Bereichen.

Die Bepflanzung sollte dem Freibereich Struktur geben, jedoch keine unübersichtlichen Nischen schaffen. Hecken- und Strauchbepflanzung sollte klein gehalten werden, um die

Übersichtlichkeit des Bereichs zu gewährleisten. Auf eine ausreichende Beleuchtung (siehe Punkt 4.4) ist zu achten.

3.5.7 Pkw-Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sollten ausreichend beleuchtet, übersichtlich, gut einsehbar und nicht zu abgelegen sein. Dies ist auch besonders in Bezug auf die flankierende Bepflanzung zu beachten. Großräumige Sammelparkplätze sollten aufgrund ihrer Unübersichtlichkeit vermieden werden.

3.5.8 Technische Sicherung

Eine sehr wichtige Rolle spielt die technische Sicherung der Gebäude. Denn besonders die Zahl der Wohnungseinbrüche beeinflusst das allgemeine Sicherheitsgefühl der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig negativ. Ein Wohnungseinbruch hinterlässt nicht nur bei den Betroffenen seine Spuren, sondern kann das Sicherheitsgefühl des ganzen Wohngebietes beeinträchtigen. Mit Sicherungstechnik kann präventiv dem Wohnungseinbruch entgegen gewirkt werden. Wenn die Sicherungstechnik von Anfang an in der Planung berücksichtigt wird, ist dies billiger und effektiver als im Nachhinein nachzurüsten. Durch eine entsprechende Hinweisaufnahme im Satzungsbeschluss kann der Vorhabenträger darüber informiert werden.

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Karlsruhe, Standort Pforzheim, ist gerne bereit die Bauträger/Bauherren kostenlos und unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten oder in Zusammenarbeit mit der Stadt Pforzheim eine Veranstaltung für Bauinteressenten durchzuführen.

Kontaktadresse:

Polizeipräsidium Karlsruhe
Referat Prävention - Standort Pforzheim
Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle
Bahnhofstrasse 22
75172 Pforzheim

Tel.: 07231-186 1260

Fax: 07231-186 1251

E-Mail: karlsruhe.pp.praevention.pforzheim@polizei.bwl.de

Aufgestellt: Illingen, den 24.01.2018

Anlage: Pflanzenliste standortheimischer Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
Großbäume	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn, Wald-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche, Gewöhnliche Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche, Sornmer-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
Mittelgroße Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn, Hecken-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche, Weißbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel, Holz-Apfel
Obstsorten für den Streuobstbau im Enzkreis	
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel, Weichsel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Gemeine Eberesche, Vogelbeerbaurn
Sträucher/Kleinbäume	
<i>Colutea arborescens</i>	Gewöhnlicher Blasenstrauch
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel, Haselnuß, Waldhasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen, Gemeiner Spindelstrauch
<i>Ligustrum vulgare</i>	Rainweide, Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum (Pulverholz)
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rubus fruticosus</i>	Echte Brombeere, Wilde Brombeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder, Fliederbeere
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball, Gemeiner Schneeball