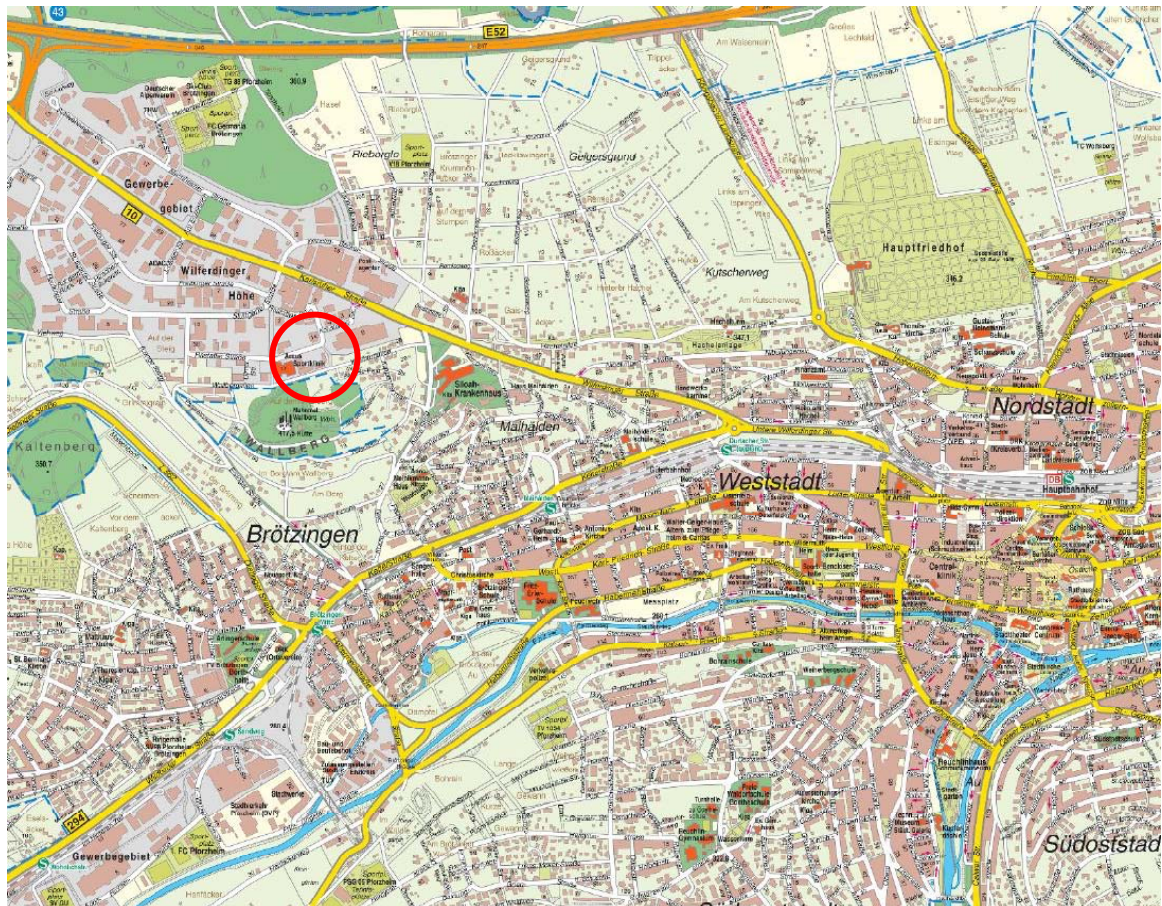




Bebauungsplan

„Rastatter Straße Ost“ Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“

- Textliche Festsetzungen -



**Bebauungsplan Ausschnitt „Rastatter Straße Ost“
Teilgebiet „Wilferdinger Höhe“
mit örtlichen Bauvorschriften**

Textliche Festsetzungen

Inhalt

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE.....	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	3
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb von GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und maximaler Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.....	3
3.	Bauweise.....	3
4.	Mindestgröße der Baugrundstücke	3
5.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	3
6.	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche	4
7.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
8.	Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
9.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	5
B.	Örtliche Bauvorschriften.....	5
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	5
1.1	Fassaden	5
2.	Werbeanlagen	6
3.	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen	6
3.1	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke.....	6
3.2	Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen	6
C.	Hinweise	6
1.	Bodenfunde.....	6
2.	Erdaushub	6
3.	Pflanzenliste.....	7
4.	Leitungstrassen	7
5.	Bodenschutz.....	7
6.	Wasserschutz	7
7.	Energie.....	7
8.	Begrünung	7

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) 1 BauGB)

1.1. *Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE*

(§ 8 BauNVO)

Abweichend von den generellen Festsetzungen des Gewerbegebietes sind im GEE nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 8 (1) i.V.m. § 1 (4) 2 BauNVO).

Die nach § 8 (2) 1 BauGB allgemein zulässigen Lagerplätze sind nicht zulässig.

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

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.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb von GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und maximaler Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.2 Der untere Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist 354,80 m ü. NN.

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als offene Bauweise festgesetzt.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1000 m².

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der besonders gekennzeichneten Fläche zulässig.

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

6.1 Der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen durch Angleichen der Geländehöhe durch Böschungen an das Straßenniveau ist zulässig.

6.2 Für jedes Baugrundstück sind zwei Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 7 m zulässig.

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

7.1 Die unterirdische Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten ist unzulässig.

7.2 Die Lagerung von Flüssigkeiten auf Mineralölbasis ist ausnahmsweise möglich, wenn zusammen mit Entwässerungs- und Kanalisationsplan nachgewiesen wird, dass die lehmigen Deckschichten nicht durchstoßen werden.

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

8.1 *Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*

Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebotsflächen) sind von Bebauung, Werbeanlagen und Oberflächenversiegelung freizuhalten.

Pfg 1:

Die im Plan festgesetzte Fläche ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Entlang der Wallbergallee ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung eine Baumreihe zu entwickeln.

Pfg 2:

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind auf einer Breite von insgesamt 3 m eine Schmithecke aus Laubgehölzen (Breite 1,5 m, Höhe 1,5 m) sowie eine Baumreihe (Abstand zur Ostgrenze: 2 m, Baumabstand 12 m) anzulegen. In dem dafür gekennzeichneten Bereich können Stellplätze zugelassen werden, wenn diese mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden.

8.2 *Begrünung der Grundstücksflächen*

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Je angefangene 200 m² dieser Grundstücksflächen ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzungen auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden angerechnet. Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden nicht angerechnet.

8.3 *Stellplätze*

Oberirdische Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je acht Kfz-Stellplätze ist ein solcher zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen. Jedem Baum ist eine mindestens 4 m² große Pflanzfläche zur Verfügung zu stellen.

Die Überdeckungen von Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz gestaltet werden, mit 60 cm Mutterboden auszuführen und intensiv zu begrünen. Sie sind statisch so auszubilden, dass dies möglich ist.

8.4 *Dachbegrünung*

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0 – 10 ° sind mit mindestens 8 cm Substrat bedeckt extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

8.5 *Sonstige Pflanzbindungen*

Alle festgesetzten Bäume und Sträucher 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.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) 26 BauGB)

9.1 Soweit für den höhenmäßigen Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen keine Stützmauern festgesetzt sind und zum notwendigen Ausgleich von Höhenunterschieden auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen angelegt werden müssen, sind diese zu dulden.

9.2 Werden für den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche Stützmauern errichtet, so darf eine derartige Stützmauer talseitig eine Höhe von maximal 1,5 m und bergseitig eine Höhe von maximal 1,2 m nicht überschreiten.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

1.1 *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 unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig.

Die Oberkante der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach ist unzulässig.

Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

3.1 *Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke*

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.

3.2 *Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen*

Einfriedungen sind – sofern betriebstechnisch notwendig – bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig. Notwendige Einfriedungen sind zu begrünen.

C. Hinweise

1. Bodenfunde

Werden bei der Durchführung von in den Boden eingreifenden Maßnahmen bisher unbekannte Funde oder Fundplätze (Bodenfunde) entdeckt, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt, Abteilung Bodenpflege zu melden. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

2. Erdaushub

Bei der Erschließungsplanung ist, soweit möglich, der Anfall von Erdaushub zu minimieren bzw. anfallender Aushub Vorort zu verwerten. Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Fläche im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Boden-schutzbehörde mitzuteilen.

3. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter www.pforzheim.de / Leben in Pforzheim / Bauen und Wohnen bereitgestellt.

4. Leitungstrassen

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungstrassen einzuhalten.

5. Bodenschutz

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

6. Wasserschutz

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

7. Energie

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

8. Begrünung

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

Zusammen mit den Unterlagen des Bauantrages ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Pforzheim, 15.10.2008
62 MA/Lm