



STADT  
PFORZHEIM

Amt für  
Stadtplanung,  
Liegenschaften  
und Vermessung

# Bebauungsplan

„Philippstraße“  
Teilgebiet „Nordstadt-West“

- Textliche Festsetzungen -



**Bebauungsplan Ausschnitt „Philippstraße“  
Teilgebiet „Nordstadt West“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**Textliche Festsetzungen**

**Inhalt**

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung .....	3
1.1. Allgemeines Wohngebiet .....	3
1.2. Mischgebiet .....	3
2. Maß der baulichen Nutzung .....	3
2.1. Zahl der Vollgeschosse .....	3
2.2. Gebäudehöhe .....	3
3. Bauweise .....	4
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	4
5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	4
6. Leitungsrecht .....	4
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	4
8. Anpflanzen, Erhalten und Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	5
<b>B. Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>5</b>
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	5
1.1. Dächer .....	5
1.2. Fassaden .....	5
2. Werbeanlagen .....	6
3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen .....	6
3.1. Anlage/Pflege von Gärten .....	6
3.2. Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen .....	6
4. Mülltonnenstandplätze .....	6
5. Abstandsflächen .....	6
<b>C. Hinweise .....</b>	<b>6</b>

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. *Allgemeines Wohngebiet*

(§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 4 (3) 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bauungsplanes.

1.2. *Mischgebiet*

(§ 6 BauNVO)

Die Nutzungen des § 6 (2) 6, 7, 8 BauNVO werden gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Ausnahmen des § 6 (3) BauNVO werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 *Zahl der Vollgeschosse*

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt. Ein weiteres Vollgeschoß in Form eines als Vollgeschoß anzurechnenden Untergeschosses kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine mit der Umgebungsbebauung verträgliche Höheneinbindung gegeben ist.

Bei der Festsetzung III + ID ist das oberste Vollgeschoss im Dachraum anzuordnen.

2.2 *Gebäudehöhe*

Die Gebäudehöhe als Höchstgrenze wird entsprechend den Einschrieben im Lageplan begrenzt.

Überschreitungen durch haustechnisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

GBH Höhenbegrenzung für Gebäude mit Flachdächern:  
maximale Gebäudehöhe gemessen am oberen Abschluss der Außenwand.

- TH Höhenbegrenzung für Gebäude mit Satteldächern:  
maximale Traufhöhe gemessen am Schnittpunkt Außenwand/  
Dachaußenfläche.
- FH Höhenbegrenzung für Gebäude mit Satteldächern:  
maximale Firsthöhe, oberste Höhe des Dachs.

3. Bauweise

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

In der abweichenden Bauweise a1 werden die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in geschlossener Bauweise errichtet.

In der abweichenden Bauweise a2 werden die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in geschlossener Bauweise errichtet - auf der Ostseite ist Grenzbau zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

Tiefgaragen sind in Form von erdüberdeckten Garagenanlagen auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig. Talseits können Sockelmauern bis zu einer Höhe von 3,50 m zugelassen werden.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Stellplätze sowie Zugänge sind als wasserdurchlässige Flächen herzustellen.

6. Leitungsrecht

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis für den Versorgungsträger, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 (1) 24 BauGB)

Aufgrund der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs in der Hohenzollernstraße und Bayernstraße sowie der Spielplatzanlagen Bayernstraße und Konradplatz sind Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau- im Plangebiet zu erwarten. An den hiervon betroffenen Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass die schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden.

In dem an die öffentliche Grünfläche Bayernstraße, Hohenzollernstraße direkt angrenzenden nördlichen Gebäuderiegel des Allgemeinen Wohngebiets WA sind die Grundrisse so zu gestalten, dass Aufenthaltsräume nur zur lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Von dieser Vorgabe kann abgewichen werden, wenn der Schutz der Aufenthaltsräume durch den Einbau von Schallschutzfenstern und Lüftungssystemen gewährleistet wird.

Auf den an die öffentliche Grünfläche Bayernstraße, Hohenzollernstraße direkt angrenzenden Grundstücken sind zum Schutz vor Lärmeinwirkungen entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen geschlossene Einfriedungen in einer Höhe von mindestens 2 m zu realisieren.

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall (empfohlene Kronenhöhe 304,00 m bis 305,00 m ü.NN) zur Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber den Spielanlagen Bayernstraße, Hohenzollernstraße herzustellen. Der Lärmschutzwall ist im Zuge der Hochbaumaßnahmen vom Bauherrn zu planen und zu realisieren.

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

Auf den im Lageplan markierten Standorten sind Einzelbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Auf den im Lageplan mit PFB Pflanzbindung bezeichneten Flächen ist der vorhandene Bestand mit Bäumen und Sträuchern in seinem Charakter zu erhalten, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Höhe der Substratschicht mindestens 8 cm). Dies gilt auch für Dächer von Garagen.

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut werden mit Erde zu überdecken und zu begrünen.

## **B. Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)

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

### *1.1 Dächer*

Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Neigung bis maximal 5° sowie an der Ludwig-Wilhelm-Straße Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 38° - 42°.

### *1.2 Fassaden*

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

2. Werbeanlagen  
(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Lichtwerbung ist untersagt.

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

3.1 *Anlage/Pflege von Gärten*

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Vorgartenzonen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

3.2 *Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen*

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen sind nur in Form von frei wachsenden oder geschnittenen Hecken aus standortheimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Nadelgehölze sind nicht zulässig. Im Zusammenhang mit der Hecke kann ein Zaun errichtet werden. Im unmittelbaren Anschluss zum Spielplatz Bayernstraße, Hohenzollernstraße ist das Überschreiten der maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

4. Mülltonnenstandplätze  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzungen usw.) allseitig und dauerhaft abzuschirmen.

5. Abstandsflächen  
(§ 74 (1) 6 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bemisst sich die Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 5 (7) 2 LBO: 0,4 der Wandhöhe.

**C. Hinweise**

1. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25, zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25, einer Verkürzung der Frist zustimmt. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
2. 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 öffentlichen und privaten 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.

3. Altlasten

Sollte bei Erdbaumaßnahmen auf auffälliges Erdmaterial gestoßen werden, ist umgehend das Landratsamt Pforzheim (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu verständigen.

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

5. Für die Entwässerung ist das auf den neu hergestellten Dachflächen bzw. Hofflächen anfallende Regenwasser schadlos zur Versickerung zu bringen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Eine schadlose Versickerung ist gewährleistet, wenn das Dacheindeckmaterial und das Ableitungssystem aus Material besteht, welches eine Lösung von Metallionen verhindert (z.B. beschichtetes Metall, Ziegel). Zusätzlich muss die Versickerung über eine mindestens 30 cm mächtige Bodenzone erfolgen.

6. Es soll durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Drosselklappen, wasserdurchlässige Beläge, Regenwasserspeicher u.a.) dafür Sorge getragen werden, dass der Abfluss von Niederschlagswasser verzögert erfolgt und gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung (sowie bei Vorliegen der entsprechenden technischen Voraussetzungen auch als Brauchwasser für eingeschränkte Zwecke) genutzt werden kann.

Stuttgart, den 10.11.2008  
ARP/Baur