



Bebauungsplan

„Heinrich-Witzenmann-Straße“

- Textliche Festsetzungen -



Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1. Art der baulichen Nutzung	- 3 -
1.1. Gewerbegebiet	- 3 -
2. Maß der baulichen Nutzung	- 4 -
3. Bauweise	- 4 -
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	- 4 -
5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	- 4 -
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 5 -
6.1. Wasserdurchlässige Beläge	- 5 -
6.2. Baumschutz	- 5 -
7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 5 -
7.1. Begrünung der Grundstücksflächen	- 5 -
7.2. Pflanzgebot an der Heinrich-Witzenmann-Straße	- 5 -
7.3. Stellplatzbegrünung	- 5 -
7.4. Dachbegrünung	- 5 -
7.5. Sonstige Pflanzbindungen	- 6 -
B. Örtliche Bauvorschriften	- 6 -
1. Äußere Gestaltung der baulicher Anlagen	- 6 -
1.1. Dächer	- 6 -
1.2. Fassaden	- 6 -
2. Werbeanlagen	- 6 -
3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	- 7 -
4. Einfriedungen	- 7 -
5. Freileitungen	- 7 -
C. Hinweise	- 7 -
1. Bodenfunde	- 7 -
2. Erdaushub	- 7 -
3. Pflanzenliste	- 7 -
4. Bodenschutz	- 8 -
5. Wasserschutz	- 8 -
6. Energie	- 8 -
7. Begrünung	- 8 -
8. Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn	- 8 -
9. Kampfmittel	- 8 -
10. Geotechnik	- 9 -

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. Gewerbegebiet (GE)

(§ 8 BauNVO)

Im gesamten Gewerbegebiet gilt:

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Die Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf zusammen maximal 10 % der zulässigen Geschossfläche betragen (§ 8 (2) 1 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO).

Dieser Absatz gilt nicht für Autohäuser.

Die nach § 8 (2) 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur als untergeordneter Bestandteil, Ergänzung oder Zubehör zu den im Gewerbegebiet zulässigen Betrieben zulässig. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen. Sonstige Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

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

Die nach § 8 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Die nach § 8 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Die Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) 3 BauNVO werden nicht 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.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Höhe der baulichen Anlagen (HbA) festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die angrenzende Verkehrsfläche, gemessen in Gebäudemitte. Bei Eckgebäuden ist die Straßenseite maßgeblich, von der aus das Gebäude erschlossen wird. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Geschossfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

3. Bauweise
(§ 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.

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

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

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

Bei Grundstücken ist je angefangene 2.000 m² eine Zufahrt zulässig. Die Breite der einzelnen Zufahrten darf 8 m nicht überschreiten (inkl. Gehweg).

Zufahrten im Bereich der Pflanzgebotsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Zufahrten zu privaten Stellplätzen dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgen.

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

6.1. *Wasserdurchlässige Beläge*

Nicht überdachte PKW-Stellplätze, Zufahrten zu PKW-Stellplätzen und Garagen sowie nicht überdachte Zugänge sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist zu gewährleisten.

6.2. *Baumschutz*

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

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

7.1. *Begrünung der Grundstücksflächen*

Je 200 m² der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Baumpflanzungen im Pflanzgebotsstreifen werden angerechnet. Die Stellplatzbepflanzung wird nicht angerechnet.

7.2. *Pflanzgebot an der Heinrich-Witzenmann-Straße*

Entlang der Heinrich-Witzenmann-Straße sowie am Sandweg ist ein Pflanzgebotsstreifen festgesetzt, der zu begrünen und mit einer Reihe hochstämmiger Laubbäume zu bepflanzen ist. Die Flächen sind von Bebauung, Werbeanlagen und Bodenversiegelung freizuhalten. Stellplätze sind dort nicht zulässig.

7.3. *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 4,00 m² große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2,00 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

7.4. *Dachbegrünung*

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° sind mit mindestens 8,00 cm Substrat extensiv zu begrünen.

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

7.5. *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.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulicher Anlagen

(§ 74 (1) LBO)

1.1. *Dächer*

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 10°.

1.2. *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.

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 Fassadenfläche nicht überschreiten. Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig.

Je Gewerbebetrieb sind je angefangene 21.000 m² Grundstücksfläche eine freistehende Werbeanlage (z.B. Pylon) und vier Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage beträgt 6 m².

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

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

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des bestehenden Geländes weitgehend zu erhalten. Bodenmodellierungen sind unter Verwendung von Erdaushub aus dem Grundstück zulässig, wobei Nachbargrundstücke durch Aufschüttungen und Abtragungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem Gelände mehr als 0,50 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

4. Einfriedungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig. Die Einfriedigung muss von der Straße aus gesehen hinter der Baumreihe errichtet werden.

Einfriedigungen zwischen zwei Privatgrundstücken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

5. Freileitungen
(§ 74 (1) 5 LBO)

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

C. Hinweise

1. Bodenfunde

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt 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).

2. Erdaushub

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 Bodenschutzbehörde 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-wohnen bereitgestellt.

4. 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.

5. 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.

6. Energie

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

7. 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 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.

8. Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Für die Errichtung von eventuellen Schutzmaßnahmen, die bei Bedarf durch den Bauherren zu erfolgen haben, können gegenüber der DB AG keine Ansprüche geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

9. Kampfmittel

Im Oktober 2009 wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg eine multitemporale Luftbildauswertung gemacht. Das komplette Plangebiet wird als „bombardierter Bereich“ deklariert, in dem auch Bombentrichter liegen. Hier kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hält die Durchführung weiterer Maßnahmen für erforderlich und empfiehlt flächenhafte Vorortprüfungen.
Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.

10. Geotechnik

Im Planbereich bilden Auffüllungen und junge Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein.

Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.) wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Pforzheim, 21.10.2011

62 Lis

62 DA