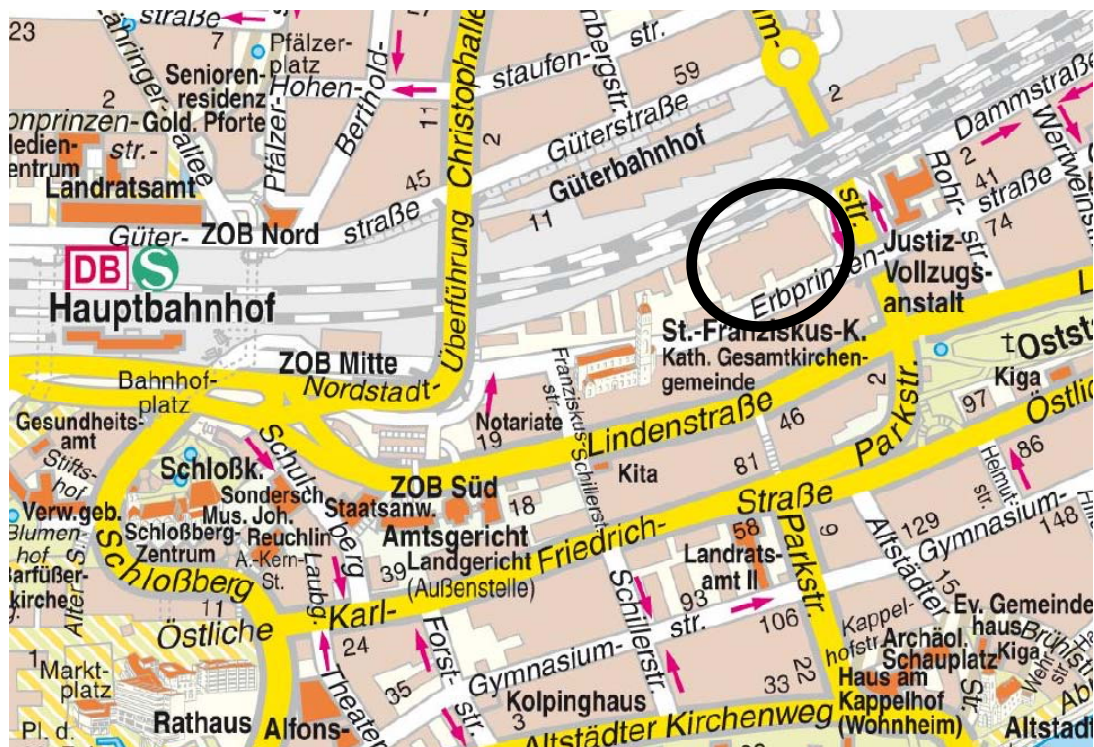


Bebauungsplan

„Erbprinzenstraße 17“

- Textliche Festsetzungen -



Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1. Art der baulichen Nutzung	- 3 -
1.1. Mischgebiet	- 3 -
2. Maß der baulichen Nutzung	- 3 -
3. Bauweise und abweichende Abstandsflächen	- 4 -
4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	- 4 -
5. Gehrecht	- 5 -
6. Lärmschutz	- 5 -
7. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 6 -
7.1. Begrünung der Grundstücksflächen	- 6 -
7.2. Stellplätze	- 6 -
7.3. Dachbegrünung	- 6 -
7.4. Begrünung der Schallschutzwand	- 6 -
7.5. Sonstige Pflanzbindungen	- 6 -
8. Stützmauern	- 7 -
B. Örtliche Bauvorschriften	- 7 -
1. Äußere Gestaltung der baulicher Anlagen	- 7 -
1.1. Dächer	- 7 -
1.2. Fassaden	- 7 -
1.3. Technische Dachaufbauten	- 7 -
2. Werbeanlagen	- 7 -
3. Einfriedungen	- 7 -
C. Hinweise	- 8 -
1. Bodenfunde	- 8 -
2. Bodenschutz / Erdaushub	- 8 -
3. Altlasten	- 8 -
4. Kampfmittel	- 8 -
5. Wasserschutz	- 8 -
6. Grundwasserbrunnen	- 8 -
7. Energie	- 9 -
8. Begrünung	- 9 -
9. Pflanzenliste	- 9 -
10. Artenschutz	- 9 -
11. Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn	- 9 -
12. Bebauung im Grenzbereich des Bahnbetriebsgeländes	- 9 -
13. Verkehrssicherheit in Nachbarschaft zum Bahnbetriebsgelände	- 10 -
14. Einsichtnahme DIN 4109	- 10 -

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. Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als Mischgebiet festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen im Sinne des § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gemäß § 1 (7) BauNVO sind Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben nur im Erdgeschoss zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (7) BauNVO sind ausnahmsweise Verkaufsflächen von nicht mehr als 200 m² im ersten Obergeschoss zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb oder einer Schank- und Speisewirtschaft stehen.

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 (§ 1 (9) i. V. m. § 6 BauNVO).

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen sind als Höchstgrenze festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die durch Planeinschrieb festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe des Rohfußbodens (EFH). Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika (§ 18 (1) BauNVO). Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe kann um bis zu 0,20 m unter- oder überschritten werden.

Die durch Planeinschrieb festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Zufahrten, Zugangsbereiche, Treppen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 (4) 3 BauNVO).

Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt

Die durch Planeinschrieb festgesetzte HbA darf durch technische Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden.

3. Bauweise und abweichende Abstandsflächen
(§ 9 (1) 2 und 2a BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

a1/AF1

Die Bauweise a1 ist durch Planeinschrieb als abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist so definiert, dass Gebäude in geschlossener Bauweise oder offener Bauweise ohne Längenbeschränkung zulässig sind.

Im Bereich AF1 wird bei Anwendung der offenen Bauweise eine vom Bauordnungsrecht abweichende Mindesttiefe des seitlichen Grenzabstands auf 0,2 der Wandhöhe, jedoch mindestens 5,00 m festgesetzt. Diese abweichende Mindesttiefe gilt nicht für solche Aufenthaltsräume, deren Belichtung und Belüftung ausschließlich über Fenster gewährleistet wird, die in Richtung des seitlich anschließenden Nachbargebäudes orientiert sind.

Bei Anwendung der offenen Bauweise innerhalb des Baugrundstücks kann entsprechend eine vom Bauordnungsrecht abweichende Mindesttiefe des seitlichen Grenzabstands zugelassen werden.

a2/AF2

Die Bauweise a2 ist durch Planeinschrieb als abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist so definiert, dass Gebäude in offener oder halboffener Bauweise mit einseitig geschlossener Bebauung sowie einer Baukörperseitenlänge von jeweils maximal 16,50 m zulässig sind.

Im Bereich AF2 wird straßenseitig eine vom Bauordnungsrecht abweichende Mindesttiefe der Abstandsflächen auf 0,23 der Wandhöhe festgesetzt.

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

Nebenanlagen sind, soweit es sich um oberirdische Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Garagenbauwerke und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

TGa

Die im Planteil festgesetzte Fläche TGa kann durch ein Tiefgaragenbauwerk unterbaut werden. Innerhalb dieser Fläche dürfen sich keine oberirdischen Rampenanlagen befinden. Eine Unterbauung durch Tiefgaragenbauwerke ist auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Gehrecht
(§ 9 (1) 21 BauGB)

GR1

Im Bereich GR1 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

6. Lärmschutz
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Entlang der Bahnlinie 4200 ist der Schallschutz durch eine durchgehende geschlossene Bebauung zu gewährleisten. Von der durchgehenden geschlossenen Bebauung kann abgesehen werden (bauliche Lücke), wenn in diesen Bereichen eine durchgehende Abschirmung (Schallschutzwand) mit einer Höhe von mindestens 4,00 m über dem Geländeniveau der nördlich anschließenden Bahnlinie realisiert wird. Die Schallschutzwand ist mit einem seitlichen Überstand nach Osten und Westen von jeweils 6,00 m über die bauliche Lücke hinaus auszuführen. Die Schallschutzwand ist mit einer Entfernung von maximal 60 cm parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorzusehen. Die erforderliche Schallschutzwand ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989, „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sowie sonstige Aufenthaltsräume durch eine konsequente Grundrissorientierung an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudefassade, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden, anzuordnen. Alternativ sind diese Räume mit Hilfe einer Abschirmung durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Vorbauten wie vorgehängte Fassaden, Laubengänge, Loggien oder die Anbringung von Schallschutzkonstruktionen vor gesundheitsgefährdenden Lärmeinwirkungen zu schützen. Es ist ein schalltechnischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Ist eine lärmabgewandte Grundrissorientierung oder Abschirmung nicht vollständig möglich, müssen im Bereich der im Planteil gekennzeichneten Gebäudefassaden die Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume sowie sonstiger Aufenthaltsräume so dimensioniert werden, dass die Anforderungen entsprechend der sich ergebenden, in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Lage der Außenbauteile zu den Lärmemissionsquellen sowie der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w, res}$)	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
II	30 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Tabelle nach DIN 4109, November 1989

Aufgrund der möglichen Abschirmwirkung einer künftigen Bebauung sind im Inneren des Geltungsbereichs niedrigere Schallschutzklassen möglich. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an Gebäudefassaden, an denen nachts Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 50 dB(A) überschritten werden, muss durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden, sofern diese nicht über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Es ist ein schalltechnischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

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

7.1. *Begrünung der Grundstücksflächen*

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

7.2. *Stellplätze*

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

7.3. *Dachbegrünung*

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mind. 8 cm Substrat bedeckt extensiv zu begrünen und so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert von 0,6 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

Die Überdeckungen von Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz gestaltet werden, mit mindestens 60 cm Substrat zu bedecken und intensiv mit Gehölzen zu begrünen. Die Begrünung ist so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert von 0,2 erreicht wird.

7.4. *Begrünung der Schallschutzwand*

Die Schallschutzwand muss südseitig begrünt werden.

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 ein Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

8. Stützmauern
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Straßenseitige Stützmauern in Richtung Erbprinzenstraße sind nicht zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

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

1.1. *Dächer*

Zulässig sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 10°.

1.2. *Fassaden*

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farben und reflektierende Materialien unzulässig.

1.3. *Technische Dachaufbauten*

Technische Dachaufbauten wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Kühlanlagen, Entlüftungen, Antennen, die in der Höhe über die Attika hinausgehen, sind in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren und in ihrer Gestaltung auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen.

2. Werbeanlagen
(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung solcher Betriebe zulässig, die im Mischgebiet ansässig sind. Sie sind nur an den Fassadenflächen der jeweiligen Zugangsseite zulässig.

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

Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen, die mehr als 1 Meter vom Gebäude entfernt stehen (z. B. Werbepylone), sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Eine straßenseitige Einfriedung in Richtung Erbprinzenstraße sowie in Richtung Anselmstraße ist nicht zulässig.

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, Referat 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. Bodenschutz / Erdaushub

Der Anfall von Erdaushub ist, soweit möglich, zu minimieren bzw. anfallender Aushub zu verwerten. Falls im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

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.

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

3. Altlasten

Die Aushubarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Bei Anhaltspunkten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen ist das Amt für Umweltschutz der Stadt Pforzheim zu verständigen.

4. Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat Anhaltspunkte ergeben, welche die Durchführung weiterer Maßnahmen erforderlich machen. Dies ist bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben im Plangebiet zu berücksichtigen.

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. Grundwasserbrunnen

Im Plangebiet wird ein früherer Grundwasserbrunnen vermutet, welcher noch nicht verschlossen wurde. Sollte sich dies bei den Abbruch- bzw. Aushubarbeiten bestätigen, ist umgehend das Amt für Umweltschutz der Stadt Pforzheim zu verständigen und die Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Verschließung abzustimmen.

7. Energie

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

8. Begrünung

Gemäß § 9 (1) LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

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.

9. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter nachfolgendem Link bereitgestellt:

<http://www.pforzheim.de/leben-in-pforzheim/bauen-wohnen/baurecht/beratung/bepflanzungsvorschlaege.html>

10. Artenschutz

Falls bei den Abrissarbeiten einzelne Fledermäuse gefunden werden, ist unverzüglich das Amt für Umweltschutz der Stadt Pforzheim zu verständigen, damit diese geborgen werden können.

11. Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn

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

12. Bebauung im Grenzbereich des Bahnbetriebsgeländes

Für die jeweilige Bebauung muss immer eine Prüfung aus eisenbahntechnischer Sicht erfolgen. Eingriffe in die Böschung bzw. den Lastabtragungsbereich des benachbarten Bahngleises oder sonstiger Bahnanlagen wie Oberleitungsmasten (z. B. durch den Bau von Fundamenten für eine Lärmschutzwand, Baugrubenverbau, Verbauanker, Stützwände) müssen statisch nachgewiesen werden.

Die geplante Lärmschutzwand soll in Bauart, Materialauswahl etc. eine Gebrauchstauglichkeit hinsichtlich des Bahnbetriebs erfüllen.

Die DB Netz AG sowie die DB Services Immobilien GmbH bitten darum, Entwurfsplanungen die den Grenzbereich betreffen, einsehen zu dürfen.

13. Verkehrssicherheit in Nachbarschaft zum Bahnbetriebsgelände

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit darf kein direkter Zugang auf das Bahnbetriebsgelände erfolgen. Es wird empfohlen, einen dauerhaften Zaun ohne Öffnung in Richtung Bahnbetriebsgelände zu realisieren. Für das Notfallmanagement der Deutschen Bahn AG muss jederzeit eine Zuwegung zum Bahnbetriebsgelände erhalten bleiben.

Sollte die geplante Lärmschutzwand mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze erstellt werden, ist zu beachten, dass für jedes Betreten/Begehen dieses Zwischenraums eine Genehmigung (BETRA) bei der DB Netz AG einzuholen ist.

14. Einsichtnahme DIN 4109

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug zu der DIN 4109 genommen. Diese DIN-Norm kann im Rahmen der allgemeinen Dienststunden beim Baurechtsamt eingesehen werden.

Pforzheim, 20.08.2012
62 No/DA