

STADT
PFORZHEIM

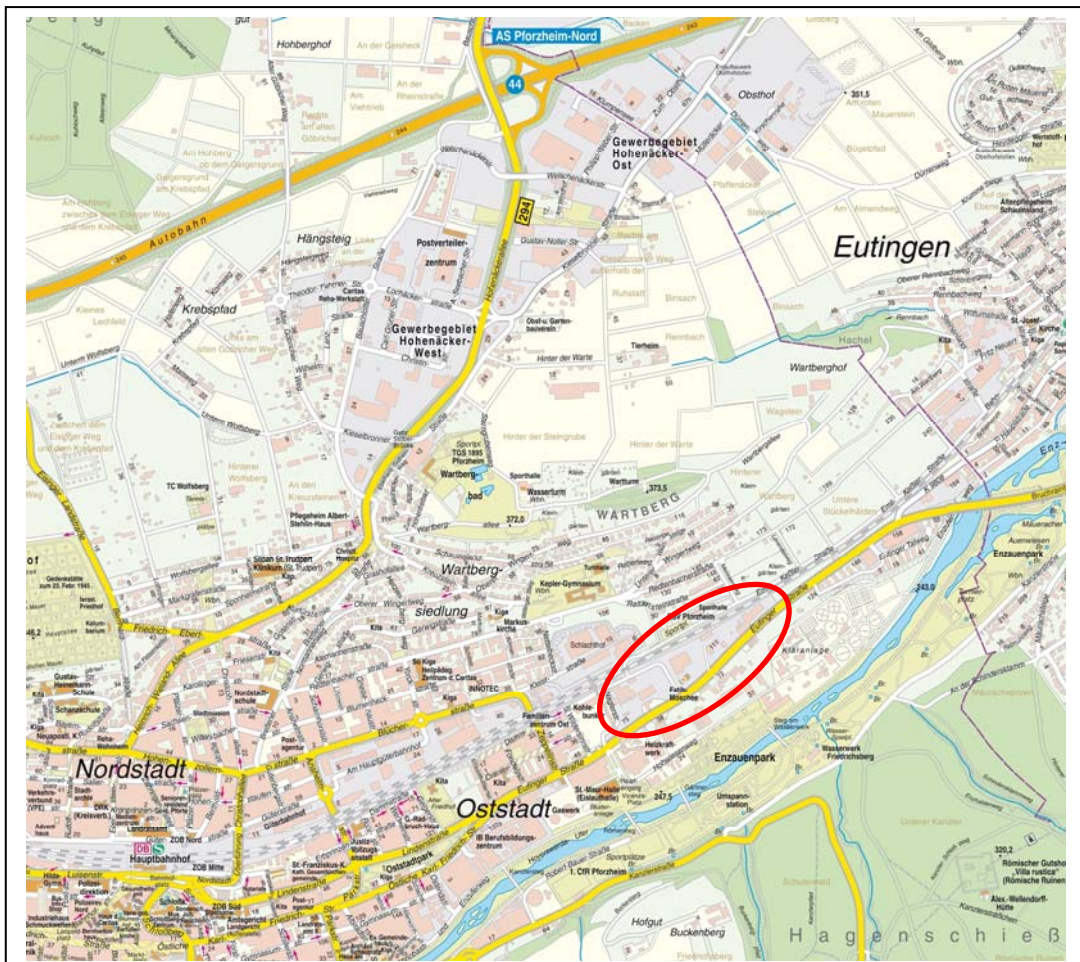
Amt für Stadtplanung,
Liegenschaften und
Vermessung

Bebauungsplan

„Östlich der Naglerstraße“

- Textliche Festsetzungen -

(Einfacher Bebauungsplan)



Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1. Art der baulichen Nutzung	- 3 -
1.1. Gewerbegebiet 1 (GE 1)	- 3 -
1.2. Gewerbegebiet 2 (GE 2)	- 4 -
1.3. Gewerbegebiet 3 (GE 3)	- 4 -
2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 5 -
2.1. Beläge der Stellplätze	- 5 -
2.2. Baumschutz	- 5 -
2.3. Artenschutz	- 5 -
3. Leitungsrecht	- 6 -
4. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 6 -
4.1. Begrünung der Grundstücksflächen	- 6 -
4.2. Begrünung der Stellplätze	- 6 -
4.3. Dach-/Tiefgaragenbegrünung	- 6 -
B. Örtliche Bauvorschriften	- 7 -
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	- 7 -
1.1. Material- und Farbauswahl	- 7 -
1.2. Technische Dachaufbauten	- 7 -
2. Werbeanlagen	- 7 -
3. Grundstückszufahrten	- 7 -
4. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	- 8 -
5. Einfriedungen	- 8 -
6. Freileitungen	- 8 -
C. Hinweise	- 8 -
1. Bodenfunde	- 8 -
2. Pflanzenliste	- 8 -
3. Bodenschutz/Erdaushub	- 9 -
4. Wasserschutz	- 9 -
5. Energie	- 9 -
6. Geotechnik und Geotopschutz	- 9 -
7. Kampfmittel	- 10 -
8. Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn	- 10 -

Ergänzend zu den Festsetzungen dieses gem. § 30 (3) BauGB einfachen Bebauungsplanes gelten im Plangebiet die Regelungen des § 34 BauGB.

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) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO

1.1. Gewerbegebiet 1 (GE 1)
(§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet 1 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).

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 Abs. 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) 1 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 sind 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 (§ 1 (6) 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

1.2. *Gewerbegebiet 2 (GE 2)*
(§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet 2 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).

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 Abs. 5 BauNVO).

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

Die nach § 8 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind allgemein zulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Die nach § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter sind allgemein zulässig (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Die Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) 3 BauNVO sind 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 (§ 1 (6) 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

1.3. *Gewerbegebiet 3 (GE 3)*
(§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet 3 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).

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 Abs. 5 BauNVO).

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

Die nach § 8 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle Zwecke sind allgemein zulässig, sofern sie der Bildung durch die Hochschule dienen (§ 1 (6) 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

Die nach § 8 (3) 1 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 sind 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 (§ 1 (6) 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO).

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

Für das gesamte Plangebiet gilt:

2.1. *Beläge der Stellplätze*

Pkw-Stellplätze, Zufahrten zu Pkw-Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen, sofern die Untere Wasserbehörde aus Gründen des Grundwasserschutzes keine gegenteilige Auffassung vertritt. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist zu gewährleisten.

2.2. *Baumschutz*

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

2.3. *Artenschutz*

Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vegetationszeit (nach dem 30. September bis vor dem 1. März) stattfinden.

3. Leitungsrecht
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Deutschen Bahn AG – Streckenfernmeldekabel.

Der markierte Bereich darf nicht überbaut werden.

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

Für das gesamte Plangebiet gilt:

4.1. *Begrünung der Grundstücksflächen*

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

4.2. *Begrünung der 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 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

4.3. *Dach-/Tiefgaragenbegrünung*

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

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz oder Weg gestaltet werden, intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Statik der Tiefgaragendächer sowie der Aufbau des Gründachs sind so auszuführen, dass das dauerhafte Wachstum von artgemäß mindestens mittelgroßen Baumarten gesichert ist und nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert von 0,2 erreicht wird. Jedem Baum ist ein mindestens 4 m² großer Wurzelraum mit ausreichender Substratstärke (mind. 60 cm Schichtdicke) zur Verfügung zu stellen. Zur Orientierung kann die Pflanzliste dienen, die auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter <http://www.pforzheim.de/bauen-stadtentwicklung/baurecht/planungsberatung/bepflanzungsvorschlaege.html> zu finden ist.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

Für das gesamte Plangebiet gilt:

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

1.1. *Material- und Farbauswahl*

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

1.2. *Technische Dachaufbauten*

Technische Dachaufbauten wie z. B. Kühlanlagen, Entlüftungen, Antennen etc., sind in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren und in ihrer Gestaltung auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen.

2. Werbeanlagen
(§ 74 (1) LBO)

Werbeanlagen sind unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.

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.

Je Gewerbebetrieb sind eine freistehende Werbeanlage (z.B. Pylon) und je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche zwei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 5 m. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage beträgt 6 m².

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3. Grundstückszufahrten
(§ 74 (1) LBO und Stellplatzsatzung)

Je Grundstück ist - vorbehaltlich der Sonderregelung in Absatz 2 - vom öffentlichen Straßenraum aus zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen nur eine Zufahrt zulässig.

Bei Industrie- und Gewerbegrundstücken ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche eine Zufahrt zulässig. Die einzelnen Zufahrten sollen nicht breiter als 8 m sein, es sei denn verkehrliche Gründe erfordern aus Sicht der Stadt ausnahmsweise eine breitere Zufahrt. Im Einzelfall können zwei dieser Zufahrten zusammengelegt werden, wenn be-

triebliche Gründe dies erfordern. Ab einer Anzahl von drei Zufahrten darf die Summe der Breiten aller Zufahrten nicht mehr als 25 % der Grundstückslänge entlang der öffentlichen Straßen betragen.

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

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.

5. Einfriedungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum sind blickdichte Materialien unzulässig.

6. 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. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter <http://www.pforzheim.de/bauen-stadtentwicklung/baurecht/planungsberatung/bepflanzungsvorschlaege.html> bereitgestellt.

3. 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.

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

4. 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.

5. Energie

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet. Photovoltaikanlagen sind mit einer Dachbegrünung vereinbar, sie profitieren sogar von der ausgleichenden Temperaturwirkung der Begrünung.

6. Geotechnik und Geotopschutz

Im Planbereich bilden – neben lokalen Auffüllungen – Lößlehm und Talablagerungen wechselnder Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können bereichsweise setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Darunter stehen möglicherweise sehr harte Sandsteinbänke des Buntsandsteins an, was zu Erschwernissen beim Aushub führen kann.

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

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau verwiesen. Dies kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht
(Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster).

7. Kampfmittel

Im März 2013 wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg eine multitemporale Luftbildauswertung gemacht, die keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben hat. Daher hält der Kampfmittelbeseitigungsdienst keine weiteren Maßnahmen für erforderlich.

Das Ergebnis dieser Untersuchung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Sollten sich Hinweise zu Kampfmitteln im Plangebiet ergeben, so ist dies dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg unverzüglich mitzuteilen.

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. Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung erarbeitet (Ingenieurbüro Blaser, Mai - Oktober 2013). Eine mögliche Flächeninanspruchnahme auf den unbebauten Grundstücken betrifft bei den Flurstücken Nr. 3090, 3102/2 sowie 3105 Strukturen (südexponierte Böschungen), die von Zauneidechsen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden. Eine Überbauung dieser Strukturen führt zu einem Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG. Um diese zu überwinden, sind Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich (CEF-Maßnahmen) notwendig.

Wenn durch die Vergrämung der Zauneidechsen auf eine andere geeignete und entsprechend hergerichtete Fläche vermieden werden kann, den Erhaltungszustand der betroffenen Population auf den genannten Grundstücken erheblich zu verschlechtern, wird der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und sicherzustellen.

Pforzheim, 15.10.2013

62 Lis

62 DA