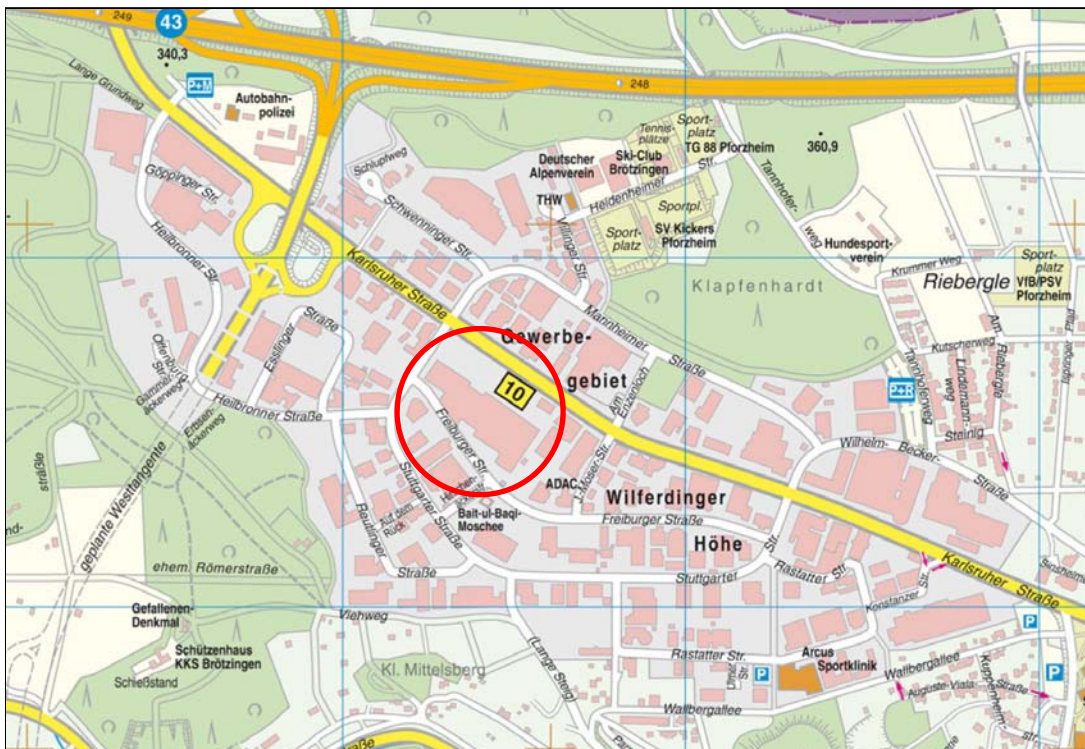


# Bebauungsplan

## „Fachmarktzentrum Wilferdinger Höhe“

### - Textliche Festsetzungen -



## Textliche Festsetzungen

### Inhalt:

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1.	Art der baulichen Nutzung	- 3 -
2.	Maß der Nutzung	- 4 -
3.	Bauweise	- 4 -
4.	Flächen für Nebenanlagen und Garagen und ihre Einfahrten	- 4 -
5.	Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 4 -
5.1.	Pflanzbindungen	- 4 -
5.2.	Dachbegrünung	- 5 -
5.3.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 5 -
B.	Örtliche Bauvorschriften	- 5 -
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	- 5 -
1.1.	Fasadengestaltung	- 5 -
1.2.	Dachgestaltung	- 5 -
2.	Werbeanlagen	- 6 -
3.	Abfallbehälterstandorte	- 7 -
4.	Antennenanlagen	- 7 -
5.	Freileitungen	- 7 -
C.	Hinweise	- 7 -
1.	Bodenfunde	- 7 -
2.	Bodenschutz/Erdaushub	- 7 -
3.	Wasserschutz	- 7 -
4.	Energie	- 8 -
5.	Begrünung	- 8 -
6.	Pflanzenliste	- 8 -
7.	Kampfmittel	- 8 -

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

Das Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ dient der Unterbringung eines Fachmarktzentrams mit Garten- und Zoofachmarkt, Möbelmarkt, verschiedenen anderen Fachmärkten und ergänzenden Nutzungen für das folgende Verkaufsflächen festgesetzt werden:

Die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet ist auf eine Verkaufsfläche von 20.000 m<sup>2</sup> beschränkt.

Innerhalb dieser Verkaufsflächen sind zulässig:

- ein Möbelmarkt mit max. 9.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- ein Garten- und Zoofachmarkt mit max. 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Die verbleibenden Verkaufsflächen können für ergänzende Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment von jeweils max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Anspruch genommen werden.

Die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen 10% der Gesamtverkaufsfläche pro Markt nicht überschreiten.

Umnutzungen

Umnutzungen sind für nicht-zentrenrelevante Sortimente in einem Umfang bis 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Ausnahmsweise können großflächigere Umnutzungen der Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, soweit sie nachweislich keine negativen raumordnerischen Auswirkungen nach sich ziehen.

Die Gesamtverkaufsfläche darf dabei nicht erhöht werden.

Kioske und ähnliche Betriebsformen

Ausnahmsweise sind Kioske und der Verkauf von Lebensmitteln in Verbindung mit gastronomischen Betrieben oder im Lebensmittelhandwerk zur Gebietsversorgung zulässig. (§ 1 (9) BauNVO).

Darüber hinaus sind im Sondergebiet im Rahmen der zulässigen GFZ die in § 8 (2) BauN-VO genannten Nutzungen zulässig.

Davon ausgenommen sind:

- Vergnügungsstätten;
- 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.

Einzelhandelsbetriebe sind, über das oben festgesetzte Maß hinaus, ausgeschlossen.

## 2. Maß der Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8, Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,2 und die Zahl der Vollgeschosse mit maximal 2 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Attikahöhe von 16,00 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden, wobei der Fertigfußboden zwischen 334,70 m üNN und 335,70 m üNN liegen muss. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika.

## 3. Bauweise

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

Als Bauweise ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit Grenzabstand zu errichten, dürfen aber länger als 50 m sein.

## 4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen und ihre Einfahrten

(§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze sind ebenerdig nur innerhalb des Baufensters und der dafür in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

Ein- und Ausfahrten sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Darüber hinaus sind sie nur außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zulässig.

## 5. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

### 5.1. *Pflanzbindungen*

Alle festgesetzten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

## 5.2. Dachbegrünung

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 m<sup>2</sup> 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.

## 5.3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Wasserdurchlässige Beläge

Kfz-Stellplätze, Zufahrten zu Kfz-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.

### Baumschutz

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

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

#### 1.1. *Fassadengestaltung*

Die Fassade des Gebäudes ist als feinstrukturierte Metallfassade auszubilden, so dass ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet wird.

#### 1.2. *Dachgestaltung*

Die Dächer sind als Flachdächer auszuführen. Untergeordnete Flächen können auch als geneigte Dachflächen ausgeführt werden, wenn sie sich in das Gesamtkonzept harmonisch einfügen.

2. Werbeanlagen  
(§ 74 (1) 2 LBO)

*Fassade*

An der Fassade zur Karlsruher Straße ist eine vorgebaute, durchlässige Lamellenfasse mit einer maximalen Höhe von 14,00 m zulässig. Hierauf ist pro Betrieb ein waagerechter Schriftzug mit einer maximalen Länge von 16,00 m zulässig. Der Schriftzug muss mindestens 1,50 m unterhalb der Oberkante der vorgebauten Fassade angebracht werden.

Die Oberkante der Werbeanlagen an den übrigen Fassaden dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten.

Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Wiederholungen auf einer Gebäudeseite sind unzulässig.

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

*Fahnen*

Auf der vorgebauten Fassade sind 11 Fahnenmasten zulässig, die die Fassade um maximal 6,00 m überragen. Die Tuchgröße der Fahnen darf maximal 1,50 m x 4,50 m betragen.

Entlang der Stuttgarter Straße sind drei Fahnenmastgruppen mit jeweils 3 Fahnenmasten zulässig. Die Fahnenmasten dürfen maximal 7,00 m hoch sein. Die Tuchgröße der Fahnen darf maximal 1,50 m x 4,50 m betragen.

*Pylon*

Entlang der Karlsruher Straße ein Werbeturm / Pylon in Stahlkonstruktion bis zu einer Höhe von 18,00 m zulässig. Hieran sind pro Betrieb je zwei Werbefläche mit 1,50 m x 6,50 m zulässig.

*Hinweisbeschilderung / Wegführung*

An den beiden Zufahrten von der Karlsruher und der Stuttgarter Straße aus ist jeweils eine Gemeinschaftswerbeanlage zulässig. Diese darf maximal 2,50 m breit und 5,00 m hoch sein. Auf mindestens 0,75 m Höhe vom Boden muss der Raum frei bleiben.

An der Zufahrt zum Werkstattbereich entlang der Stuttgarter Straße ist eine Werbeanlage mit maximal 3,00 m Höhe und 1,70 m Breite zulässig.

Zur Kennzeichnung der Anlieferungs- und Warenausgabebereiche sind pro Zufahrt jeweils ein Hinweisschild mit einer maximalen Werbefläche von 2,50 m Höhe und 2,00 m Breite zulässig. Die Höhe über Boden muss 1,50 m betragen.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3. Abfallbehälterstandorte  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Die Abfallbehälterstandorte sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht werden, mit einem gestalterisch ansprechenden Sichtschutz zu versehen und zu pflegen.

4. Antennenanlagen  
(§ 74 (1) 4 LBO)

Für jeden Fachmarkt ist eine Antennenanlage zulässig

5. Freileitungen  
(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**C. Hinweise**

1. Bodenfunde

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte 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. 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, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

3. 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. Regenwas-

serspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden kann.

4. 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.

5. 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.

6. 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>

7. Kampfmittel

Da es sich bei der Planung um eine Planung im Bestand handelt und das Grundstück bereits komplett aufgesiedelt ist, sind Eingriffe in den Boden nicht zu erwarten. Im Gegensatz zu einer erstmaligen Inanspruchnahme von Bauflächen wurde in diesem Fall von einer Untersuchung der Kampfmittelfreiheit abgesehen.

Pforzheim, 16.07.2015

62 SH