

**STADT
PFORZHEIM**

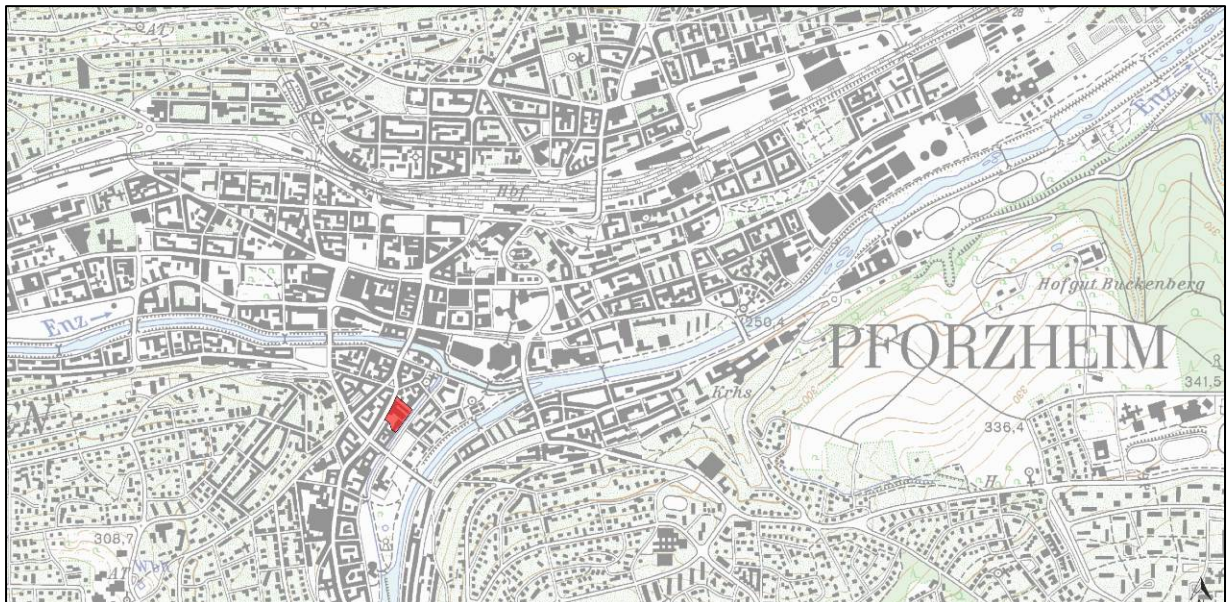
Amt für Stadtplanung,
Liegenschaften und
Vermessung

Bebauungsplan "Ehemaliges Hafner-Areal"

– Textliche Festsetzungen –

Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 12. Oktober 2016



Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1	Art der baulichen Nutzung.....	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
4	Flächen mit Gehrecht.....	4
5	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	4
5.1	Begrünung der Stellplatz-Überdachung im Innenhof:	4
5.2	Begrünung von Flachdächern:.....	4
5.3	Pflanzgebot Einzelbäume:	4
B	Örtliche Bauvorschriften.....	5
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	5
1.1	Dächer	5
1.2	Fassaden	5
2	Gestaltung von Werbeanlagen.....	5
C	Hinweise.....	5
1	Bodenfunde Kulturdenkmal Metzelergraben	5
2	Bodenschutz/Erdaushub	5
3	Energie	6
4	Pflanzenliste.....	6
5	Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung.....	6
6	Geotechnik	6

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)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO)

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- 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

2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Bezugshöhe BZH wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die Wandhöhe WH ist das Maß zwischen BZH und Oberkante Flachdachattika bzw. Oberkante Flachdach (sofern keine Attika ausgebildet wird). Ausnahmsweise sind geringfügige Abweichungen (bis 0,20 m) zulässig.

Die tatsächliche Wandhöhe darf auf max. 15% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen und Klimageräten, etc.) und Treppenaufgängen um maximal 3,00 m überschritten werden.

Dachterrassen sind bis zu einer Fläche von 20% der gesamten Dachfläche zulässig.

Die zulässige Grundfläche (hier GRZ 0.6) darf durch die Grundflächen von in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen (hier: überdachte Stellplätze im Innenhof sowie Tiefgarage) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, wenn diese Anlagen entsprechend den Festsetzungen unter Ziffer 5.1 überdacht und intensiv begrünt werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nrn. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Mit Ausnahme der Fassade entlang der Bleichstraße dürfen Baulinien mit Balkonen um max. 1,50 m Tiefe und 5,00 m Breite überschritten werden. Weiterhin kann ein Vortreten von Gebäudeteilen an allen Fassaden der Bleichstraße bis 0,30m zugelassen werden.

4 Flächen mit Gehrecht

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Begrünung der Stellplatz-Überdachung im Innenhof:

Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO im Innenhof sind zu überdachen und intensiv zu begrünen. Die Statik der Überdachung sowie der Aufbau des Gründachs sind so auszuführen, dass das dauerhafte Wachstum der Begrünung gesichert ist und nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert von 0,2 erreicht wird. Jedem Baum ist ein mindestens 4m² großer Wurzelraum mit ausreichender Substratstärke (mind. 60 cm Schichtdicke) zur Verfügung zu stellen. Zur Orientierung hinsichtlich der Begrünung kann die Pflanzliste dienen, die bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet (s. Kap. Hinweise) zu finden ist.

5.2 Begrünung von Flachdächern:

Flachdächer 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. Davon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen und begehbare Flächen, die für die Wartung und Revision des Flachdaches oder technischer Anlagen auf dem Dach erforderlich sind.

5.3 Pflanzgebot Einzelbäume:

Für die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baum-Pflanzgebote sind einheimische und standortgerechte Arten zu wählen. Von den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baum-Standorten darf bis max. 2.00m abgewichen werden.

B Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1 Dächer

Zulässig sind nur extensiv begrünte Flachdächer (s. Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen) bis zu einer Dachneigung von max. 3°.

1.2 Fassaden

Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farben und reflektierende Materialien (Ausnahme Fenster) unzulässig.

2 Gestaltung von Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Für die Fassade an der Bleichstraße gilt die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt Pforzheim (s. Kap. Hinweise). Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelten die Satzungsinhalte auch für die Nordfassade des Vorhabens (Verbindung Bleich- Werderstraße). An der Fassade zum Metzelergraben sind Werbeanlagen nur in der Erdgeschosszone und nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung zulässig, wobei einzelne Hinweisschilder eine Fläche von 0.50 qm nicht überschreiten dürfen.

C Hinweise

1 Bodenfunde | Kulturdenkmal Metzelergraben

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese der Denkmalschutzbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref.26) umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Fundanzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit der Denkmalschutzbehörde vereinbart wird. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird hingewiesen. (vgl. § 20 i.V.m. § 27 DSchG). Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Der Metzelergraben (Flurstück 561), Wasserlauf mit Ufermauern, ist als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG in der Denkmalliste des Stadtkreises Pforzheim enthalten. Für den gesamten Graben gelten somit die Festsetzungen des Denkmalschutzgesetzes.

2 Bodenschutz/Erdaushub

Der Anfall von Erdaushub ist, soweit möglich, zu minimieren bzw. anfallender Aushub zu verwerten. Falls im Baugelände 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.

3 Energie

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

4 Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung.

5 Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung

Link zur Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt Pforzheim:

<http://www.pforzheim.de/buerger/bauen-stadtentwicklung/bauleitplanung/staedtebauliche-satzungen/rechtsksatzungen/742-gestaltungs-und-werbeanlagensatzung>

6 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden – neben lokalen Auffüllungen – junge Talablagerungen, z.B. Lößlehm, größerer Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.