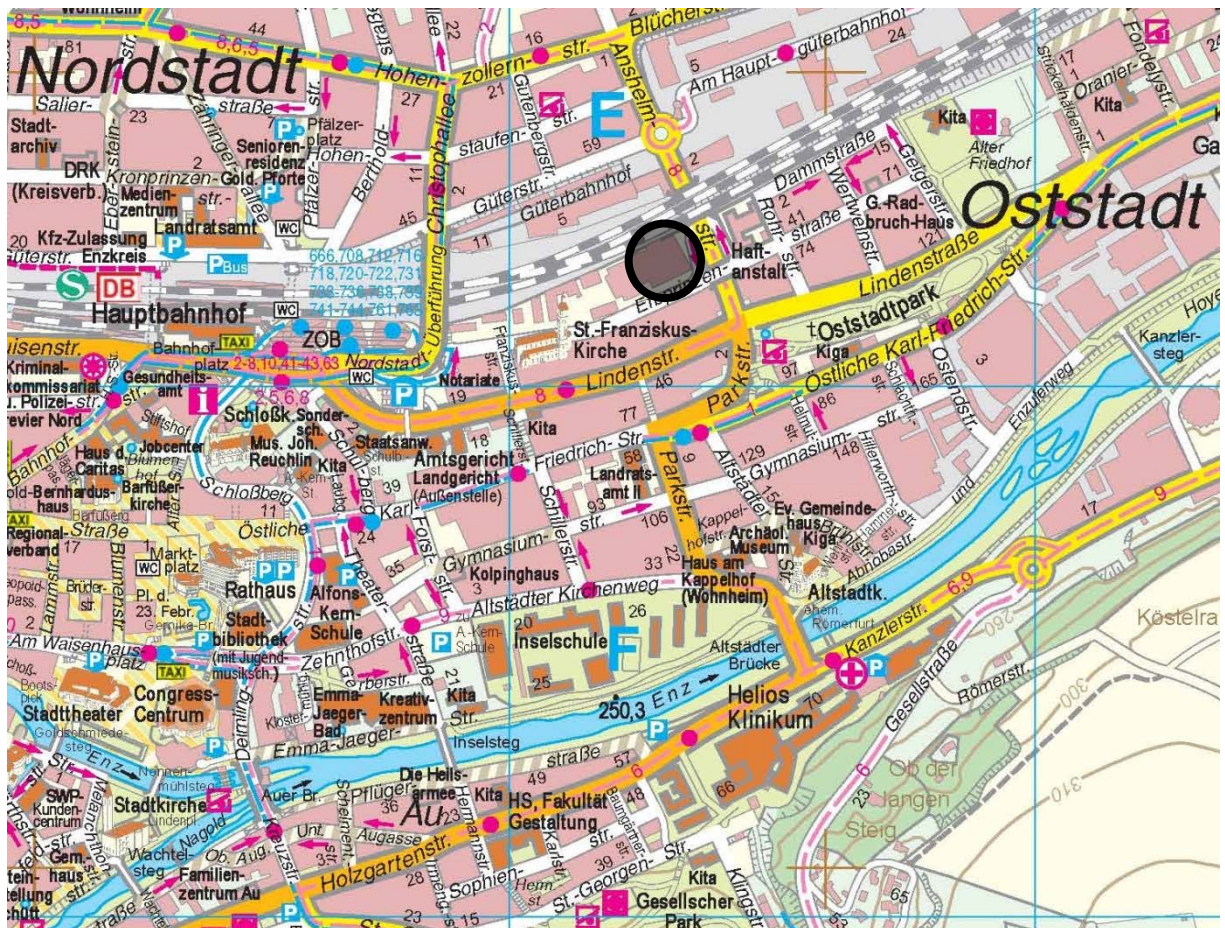


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erbprinzenstraße 17, 1. Änderung“

## - Textliche Festsetzungen -



## Textliche Festsetzungen

### Inhalt:

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1.	Art der baulichen Nutzung	- 3 -
2.	Maß der Nutzung	- 3 -
3.	Flächen für Nebenanlagen und Garagen	- 3 -
4.	Lärmschutz	- 3 -
4.1.	Außenwohnbereiche	- 3 -
4.2.	Schallschutz der Außenbauteile (Lärmpegelbereiche)	- 4 -
5.	Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 5 -
5.1.	Begrünung der Grundstücksflächen	- 5 -
5.2.	Stellplatzbegrünung	- 5 -
5.3.	Dachbegrünung	- 5 -
5.4.	Sonstige Pflanzbindungen	- 5 -
6.	Stützmauern	- 6 -
B.	Örtliche Bauvorschriften	- 6 -
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	- 6 -
2.	Werbeanlagen	- 6 -
C.	Hinweise	- 7 -
1.	Bodenfunde	- 7 -
2.	Bodenschutz/Erdaushub	- 7 -
3.	Wasserschutz	- 7 -
4.	Grundwasserbrunnen	- 7 -
5.	Energie	- 7 -
6.	Begrünung	- 8 -
7.	Pflanzenliste	- 8 -
8.	Kampfmittel	- 8 -
9.	Normen	- 8 -
10.	Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn	- 8 -
11.	Bebauung im Grenzbereich des Bahnbetriebsgeländes	- 8 -
12.	Verkehrssicherheit in Nachbarschaft zum Bahnbetriebsgelände	- 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) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als Urbanes Gebiet festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen im Sinne des § 6a (3) 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 m<sup>2</sup> 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. § 6a BauNVO).

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

Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

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

Die Tiefgarage ist innerhalb des Baufensters und der extra dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4. Lärmschutz  
(§ 9 (1) 24 BauGB)

4.1. *Außenwohnbereiche*

Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind an den neu zu errichtenden Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, etc.) von Wohnungen, die nicht über zur verkehrslärmabgewandten Fassadenseite orientierte Außenbereiche ver-

fügen, nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. Wintergarten, verglaste Loggia, etc.) zulässig. Ausnahmsweise sind hier dennoch Außenwohnbereiche zulässig, wenn sichergestellt ist, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag, ermittelt nach den 'Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90' für den Straßenverkehr bzw. der Anlage 2 der 16. BImSchV 'Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03)' für den Schienenverkehr, nicht überschritten wird. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnung nach RLS-90 für den Straßenverkehr bzw. Schall 03 für den Schienenverkehr geführt werden.

#### 4.2. Schallschutz der Außenbauteile (Lärmpegelbereiche)

In der Planzeichnung sind Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind zur Konkretisierung dazu Fassadenseiten mit Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (die Lärmpegelbereiche LPB III bis LPB V) dargestellt. Hierin ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bei der Baugenehmigung nachzuweisen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 entsprechend nachfolgender Tabelle auszubilden.

Für einen ausreichenden Schallschutz gegen Schienenlärm werden im Beurteilungszeitraum Nacht für Schlafräume die Anforderungen an den Außenlärmschutz durch die Festsetzung eines um eine Stufe höheren Lärmpegelbereichs nach DIN 4109, Tabelle 8 angepasst.

Lärmpegelbereiche, 'Maßgeblicher Außenlärmpegel' und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämmmaß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschienen im Beuth-Verlag)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB			
		Bettenraum in Krankenanstalten und Sanatorien [dB]	Wohnraum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Schlafräum in Wohnungen und Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches [dB]	Büroraum und ähnliches [dB]
III	61 bis 65	40	35	40	30
IV	66 bis 70	45	40	45	35
V	71 bis 75	50	45	50	40

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kennnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 nachzuweisen.

Im Plangebiet ist an allen Schlafräumen an den West- und Südseiten der Bebauung im Plangebiet, bei denen nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster.

Hiervon kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## 5. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

### 5.1. *Begrünung der Grundstücksflächen*

Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

### 5.2. *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 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

### 5.3. *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 [www.pforzheim.de/bepflanzung](http://www.pforzheim.de/bepflanzung) zu finden ist.

### 5.4. *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.

6. Stützmauern  
(§ 9 (1) 26 BauGB)

Straßenseitige Stützmauern in Richtung Erbprinzenstraße sind nicht zulässig.

## **B. Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)

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

Die Gestaltung richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

2. Werbeanlagen  
(§ 74 (1) 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.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3. Grundstückszufahrten  
(§ 74 (1) LBO)

Für das Grundstück sind vom öffentlichen Straßenraum aus zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen nur zwei Zufahrten zulässig, je eine von der Erbprinzenstraße aus und eine von der Anshelmstraße aus. Die Zufahrten sollen jeweils nicht breiter als 6 m sein, es sei denn, verkehrliche Gründe erfordern aus Sicht der Stadt ausnahmsweise eine breitere Zufahrt. Dies gilt auch, wenn die Zufahrt mit dem Zugang zum Grundstück zusammengefasst wird.

Sollen Zufahrt und Zugang getrennt voneinander angelegt werden, so ist zwischen diesen ein Grünstreifen mit mindestens 80 cm Pflanzbreite anzulegen, sofern die Summe der Breiten von Zufahrt und Zugang insgesamt 6 m überschreitet.

## 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. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung genutzt werden kann.

### 4. 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.

### 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. 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.

7. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter [www.pforzheim.de/bepflanzung](http://www.pforzheim.de/bepflanzung)

8. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung 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.

9. Normen

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug auf DIN-Normen genommen. Diese können im Rahmen der allgemeinen Dienststunden beim Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung, Abt. Städtebauliche Planung, Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6, Technisches Rathaus eingesehen werden.

10. 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.

11. 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.

An Bahnstrecken mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h sind nach DB-Richtlinie 882 für Baum- und Strauchpflanzungen folgende Vorgaben einzuhalten:



- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein - und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze (z.B. keine Pflanzung von Baumarten, die bekanntermaßen früh schadanfällig sind oder andere Gefahren bergen).
- Keine Pflanzungen innerhalb der in DB Netz AG-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" detailliert nach Art und Ausmaß definierten Rückschnittzone (= Bereiche, die ständig freigehalten werden müssen, wie Signalsichten, Oberleitungsabstände, Entwässerungseinrichtungen, Sichtflächen an Bahnübergängen ohne technische Sicherung etc.).

## 12. 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 und für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Deutschen Bahn AG muss jederzeit eine Zuwegung zum Bahnbetriebsgelände erhalten bleiben.

Pforzheim, 31.08.2017  
62 SH