

STADT  
PFORZHEIM

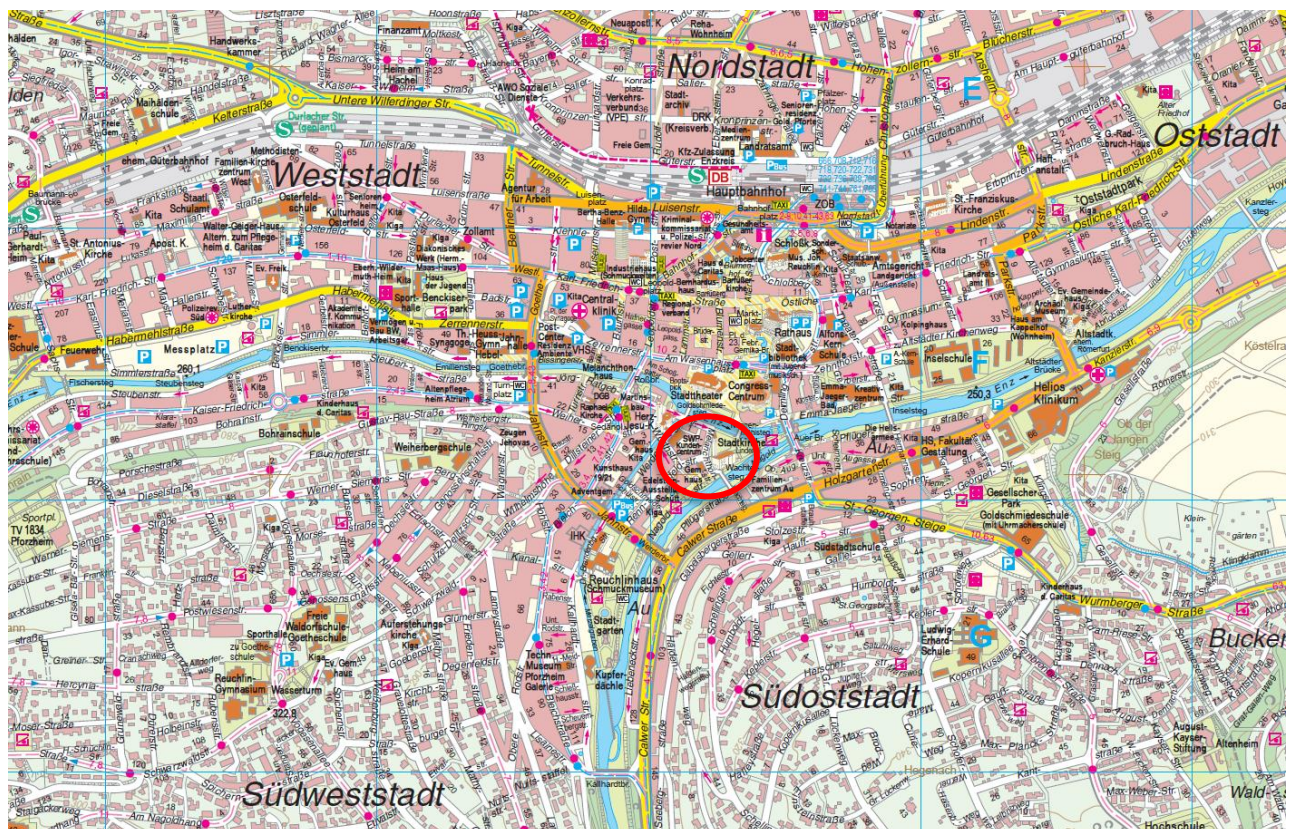
Planungsamt

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Melanchthonstraße 1 – Ev. Gemeindehaus", Pforzheim

### – Textliche Festsetzungen –

Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 19. Oktober 2018



**Gerhardt.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gsa-karlsruhe.de

[www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de](http://www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	
1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	3
2. Art der baulichen Nutzung	3
3. Maß der baulichen Nutzung	3
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	3
5. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3
5.1. Begrünung der Grundstücksflächen	4
5.2. Dachbegrünung	4
5.3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	4
B. Örtliche Bauvorschriften	
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	5
2. Gestaltung von Werbeanlagen	5
3. Grundstückszufahrten	5
C. Hinweise	
1. Bodenfunde	6
2. Bodenschutz/Erdaushub	6
3. Energie	6
4. Pflanzenliste	6
5. Artenschutz	6
6. Wasserschutz	6
7. Baumschutz	7
8. Begrünung	7
9. Geotechnik	7

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. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

##### 2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- In untergeordnetem Maße im Obergeschoss: Büro- und Verwaltungsnutzungen, die weder kirchlichen, sozialen, oder kulturellen Zwecken dienen

##### 3. Maß der baulichen Nutzung

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

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

##### 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen ist zulässig, jedoch nicht zum öffentlichen Straßenraum sowie zur Grünfläche. Eine Überschreitung der erdgeschossigen Baugrenze ist mit Obergeschossen innerhalb der Baugrenze für Obergeschosse zulässig.

##### 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*

Der Grünbestand ist so weit wie möglich zu erhalten. Alle Pflanzungen 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 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.

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

Wasserdurchlässige Beläge:

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 dauerhaft zu gewährleisten.

### 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie zusätzlich einem Fahrrecht für folgende Institutionen zu belasten:

- Stadtwerke Pforzheim SWP
- Eigenbetriebe Stadtentwässerung Pforzheim ESP
- Stadt Pforzheim

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Fläche ist zudem mit einem Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**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)

Die Gestaltung richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag. Dies gilt auch für die An- bzw. Aufbringung von religiösen Symbolen und Schriftzügen an bzw. auf der Gebäudefassade.

**2. Gestaltung von Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Fassade der Stätte der Leistung im Erdgeschoss bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Die Anzahl der Werbeanlagen ist je Betrieb auf eine Anlage begrenzt. Lichtwerbung ist untersagt.

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

**3. Grundstückszufahrten**

(§ 74 (1) LBO und Stellplatzsatzung)

Je Grundstück ist vom öffentlichen Straßenraum aus zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen nur eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrt soll 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.

Wenn die Herstellung der notwendigen Stellplätze mit nur einer Zufahrt aufgrund von grundstücksbezogenen Besonderheiten eine unzumutbare Härte bedeuten würde, können im Einzelfall auch mehrere Zufahrten zugelassen werden. Die weiteren Zufahrten sollen nicht breiter als 4 m sein.

## 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). Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 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. Unbelasteter 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. 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 <http://www.pforzheim.de/bepflanzung>.

### 5. Artenschutz

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

### 6. Wasserschutz

Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses sollten auch auf den Privatgrundstücken geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z. B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung/Brauchwassernutzung genutzt werden kann. Eine oberflächennahe Versickerung bei geeignetem Untergrund oder eine direkte Einleitung in ein Gewässer sollen ausgeführt werden, sofern nicht öffentliche/wasserrechtliche bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

## 7. Baumschutz

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

## 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. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen mit unbekannter Mächtigkeit, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind.

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, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> abgerufen werden kann, verwiesen.