

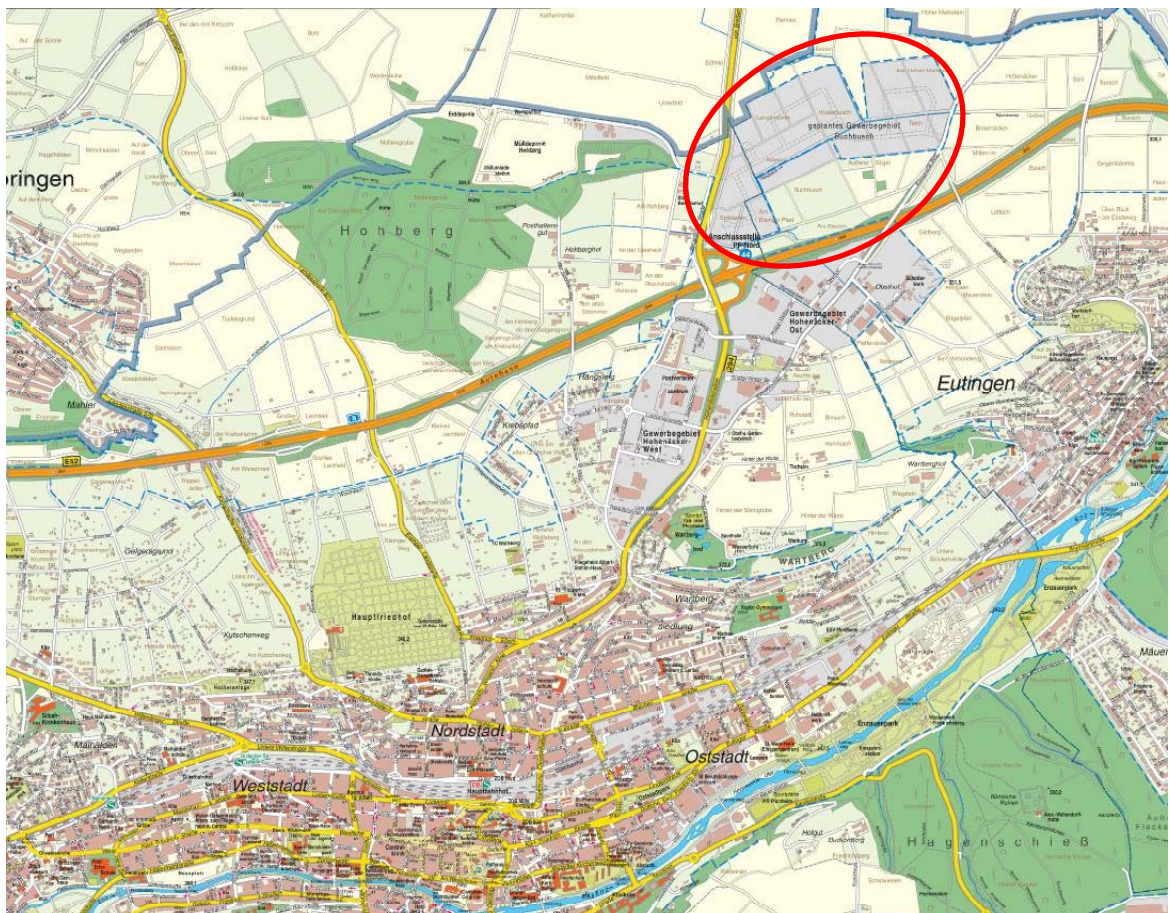
**STADT
PFORZHEIM**

Amt für Stadtplanung,
Liegenschaften und
Vermessung

Bebauungsplan

„Buchbusch – 1. Änderung“

- Textliche Festsetzungen -



Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 4 -
1. Art der baulichen Nutzung	- 4 -
1.1. Gewerbegebiet (GE)	- 4 -
1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	- 5 -
1.3. Sondergebiet 1 „Logistik und Distribution“ (SO 1)	- 5 -
1.4. Sondergebiet 2 „Logistik und Distribution“ (SO 2)	- 6 -
2. Maß der baulichen Nutzung	- 6 -
3. Bauweise	- 6 -
4. Mindestgröße von Baugrundstücken	- 7 -
5. Flächen für Nebenanlagen und Garagen	- 7 -
6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	- 7 -
7. Flächen für Versorgungsanlagen	- 7 -
8. Flächen für die Abwasserbeseitigung	- 7 -
8.1. Mulden zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser	- 7 -
8.2. Betriebsgebäude	- 7 -
9. Öffentliche Grünflächen	- 8 -
10. Wasserflächen	- 8 -
11. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 8 -
11.1. Stellplätze	- 8 -
11.2. Baumschutz	- 8 -
11.3. Vorgezogene CEF-Maßnahmen / Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz	- 8 -
12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	- 8 -
12.1. Leitungsrecht 1 (LR 1)	- 8 -
12.2. Leitungsrecht 2 (LR 2)	- 9 -
12.3. Leitungsrecht 3 (LR 3)	- 9 -
12.4. Leitungsrecht 4 (LR 4)	- 9 -
12.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR)	- 9 -
13. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 9 -
13.1. Begrünung der Grundstücksflächen	- 9 -
13.2. Begrünung der Stellplätze	- 9 -
13.3. Dach-/Tiefgaragenbegrünung	- 10 -
13.4. Pflanzgebote	- 10 -

14. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 11 -
15. Aufschüttungen und Abgrabungen	- 12 -
16. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3	- 12 -
B. Örtliche Bauvorschriften	- 12 -
1. Äußere Gestaltung der baulicher Anlagen	- 12 -
1.1. Dächer	- 12 -
1.2. Material- und Farbauswahl	- 12 -
1.3. Technische Dachaufbauten	- 13 -
2. Werbeanlagen	- 13 -
3. Einfriedungen	- 13 -
4. Freileitungen	- 13 -
C. Hinweise	- 14 -
1. Aufteilung der Verkehrsflächen	- 14 -
2. Bodenfunde	- 14 -
3. Erdaushub	- 14 -
4. Bodenschutz	- 14 -
5. Leitungstrassen	- 14 -
5.1. Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim	- 15 -
5.2. Bodenseewasserversorgung (BWV)	- 16 -
6. Wasserschutzgebiet	- 16 -
7. Wasserschutz	- 16 -
8. Energie	- 17 -
9. Begrünung	- 17 -
10. Artenschutz	- 17 -
11. Geotechnik und Geotopschutz	- 17 -

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) 1 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich gilt:

Das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender flüssiger Stoffe ist verboten. Ausgenommen sind jedoch Anlagen, wenn

- a) die Lagerbehälter doppelwandig sind oder sie als einwandige Behälter in einem flüssigkeitsdichten Auffangraum ohne Abläufe stehen.
- b) Undichtheiten der Behälterwände bei oberirdischen Behältern ohne Auffangraum und bei unterirdischen Behältern durch ein Leckanzeigegerät selbsttätig angezeigt werden.
- c) Auffangräume nach Buchstabe a) so bemessen sind, dass die dem gesamten Rauminhalt der Behälter entsprechende Lagermenge zurückgehalten werden kann.
- d) der Rauminhalt eines unterirdischen Lagerbehälters 40.000 Liter, eines oberirdischen Lagerbehälters 100.000 Liter nicht übersteigt (§ 8 Abs. 1 i. V. m. § 1 (4) 2 BauNVO).

1.1. Gewerbegebiet (GE)
(§ 8 BauNVO)

Im gesamten Gewerbegebiet 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).

Dieser Absatz gilt nicht für Autohäuser.

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) 2 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).

Logistik- und Distributionsbetriebe sind nicht zulässig.

1.2. *Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)* (§ 8 BauNVO)

Abweichend von den generellen Festsetzungen des Gewerbegebiets sind im *GEE* nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 8 (1) i.V.m. § 1 (4) 2 BauNVO).

1.3. *Sondergebiet 1 „Logistik und Distribution“ (SO 1)* (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 1 „Logistik und Distribution“ dient der Unterbringung eines großflächigen Logistik- und Distributionsbetriebes.

Es ist nur solch ein Betrieb bzw. solch eine Anlage zulässig, der die Funktionen

- Anlieferung und
- Zwischenlagerung und
- Kommissionierung und
- Auslieferung

von Industrie- und Konsumgütern erfüllt.

Ergänzend zu o. g. Betrieb / Anlage sind die für Logistik- und Distributionsfirmen notwendigen

- verkehrsergänzenden Dienstleistungsbetriebe, die untergeordnete Nutzungen anbieten wie Fuhrparkbereich mit seinen Funktionen Wartung, Reparatur, Tanken, Garagen sowie
 - Verwaltungs-, Sozial- und Verpflegungsräume / -gebäude
- zulässig.

1.4. Sondergebiet 2 „Logistik und Distribution“ (SO 2)
(§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 2 „Logistik und Distribution“ dient der Unterbringung von Logistik- und Distributionsfirmen.

Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die die Funktionen

- Anlieferung und
- Zwischenlagerung und
- Kommissionierung und
- Auslieferung

von Industrie- und Konsumgütern erfüllen.

Ergänzend zu den o. g. Betrieben und Anlagen sind die für Logistik- und Distributionsfirmen notwendigen

- verkehrsergänzenden Dienstleistungsbetriebe, die untergeordnete Nutzungen anbieten wie Fuhrparkbereich mit seinen Funktionen Wartung, Reparatur, Tanken, Garagen sowie
 - Verwaltungs-, Sozial- und Verpflegungsräume / -gebäude
- zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (HbA) festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen sind als Höchstgrenze festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere natürliche Geländeoberkante im Bereich des Baukörpers, der obere der Schnittpunkt der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise kann die HbA bei nicht als Vollgeschoss zu betrachtendem Obergeschoss um bis zu vier Meter überschritten werden. Dies gilt auch für technische Dachaufbauten (siehe auch Ziffer B 1.2).

Die zulässige Geschossfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

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

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als abweichende Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise ist so definiert, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung zugelassen werden.

4. Mindestgröße von Baugrundstücken
(§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Gewerbe-, im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Sondergebiet 2 beträgt 1.000 m².

Die Mindestgröße für ein Baugrundstück im Sondergebiet 1 beträgt 14 ha.

5. Flächen für Nebenanlagen und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauNVO)

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zufahrten im Bereich der Pflanzgebotsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Im Bereich der Grundstückszufahrten ist das Angleichen der Grundstückshöhe an das Geländeniveau zulässig.

Bei Grundstücken ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche eine Zufahrt zulässig. Die Breite der einzelnen Zufahrten darf 8 m nicht überschreiten. In begründeten Einzelfällen können zwei dieser Zufahrten zusammengelegt werden. Ab einer Anzahl von drei Zufahrten darf die Summe der Breiten aller Zufahrten nicht mehr als 25% der Grundstückslänge entlang der öffentlichen Straßen betragen.

7. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) 12 BauGB)

Auf den Versorgungsflächen sind Trafostationen zur Versorgung des Gebiets zulässig.

8. Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 (1) 14 BauGB)

8.1. *Mulden zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser*

In den als Flächen zur Rückhaltung und Ableitung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser festgesetzten Mulden ist das in den angrenzenden Bauflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zu sammeln. Die Flächen sind naturnah zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die Flächen werden auch als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (siehe Ziffer 17). Die Bepflanzung ergibt sich aus den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

8.2. *Betriebsgebäude*

In der 3x6m großen Fläche in der Mitte des Plangebietes ist ein Gebäude für den Betrieb und Unterhalt der Gebietsentwässerung zulässig.

9. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Die im Plan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als extensiv genutzte Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen anzulegen.

In den Bereichen, in denen nachrichtlich Retentionsflächen dargestellt sind, dienen die öffentlichen Grünflächen als Flächen zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Die Flächen sind naturnah zu gestalten, zu bepflanzen und zu unterhalten (die Gestaltung und Bepflanzung ergibt sich aus dem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren).

10. Wasserflächen
(§ 9 (1) 16 BauGB)

Die Niedrigwasserrinnen des Geisbachs und des Gewässers 1 werden als Wasserfläche festgesetzt. Aufgrund des naturnahen Ausbaus kann sich die Lage der Rinne im Verlauf der Zeit unwesentlich verändern.

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

11.1. 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.

11.2. Baumschutz

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

11.3. Vorgezogene CEF-Maßnahmen / Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz

Auf den Flurstücken Nr. 6406, 6536, 6775, 6914, 6875 der Gemarkung Eutingen sowie den Flurstücken Nr. 6438 und 40713 der Gemarkung Pforzheim werden vor Umsetzung der Planung an geeigneten Gehölzen 23 Quartiere für Zwergfledermäuse, 10 Vogelnistkästen sowie 2 Schläferkobel von der unteren Naturschutzbehörde angebracht. Der Fortbestand dieser Quartiere muss dauerhaft gesichert werden.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 (1) 21 BauGB)

12.1. Leitungsrecht 1 (LR 1)

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten des für die Stadtentwässerung Pforzheim zuständigen Entsorgungsunternehmens – Entwässerungsstollen und Kanal.

12.2. *Leitungsrecht 2 (LR 2)*

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten des Betreibers der Bodenseewasserversorgung – Fernwasserleitung.

12.3. *Leitungsrecht 3 (LR 3)*

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten des Betreibers der Bodenseewasserversorgung – Entleerungsleitung.

12.4. *Leitungsrecht 4 (LR 4)*

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten des für die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation zuständigen Versorgungsunternehmens.

12.5. *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR)*

Auf den gekennzeichneten Flächen gilt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Grundstückseigentümer und Betriebsangehörige.

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

Für das gesamte Plangebiet gilt:

Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebotsflächen) sind von Bebauung, Werbeanlagen und Oberflächenversiegelung freizuhalten. Das Befahren oder die Nutzung als Stellplätze ist nur in Ausnahmefällen gestattet (siehe Ziffer 13.4).

Alle festgesetzten, zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen einer entsprechenden Art zu ersetzen. Bei den Anpflanzungen kann von den Standorten der Planzeichnung abgewichen werden.

13.1. *Begrünung der Grundstücksflächen*

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzungen auf den Pflanzgebotsflächen werden angerechnet. Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden nicht angerechnet (siehe Ziffer 13.2).

13.2. *Begrünung der Stellplätze*

Oberirdische Stellplätze außerhalb der Pflanzgebotsfläche sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je acht Stellplätzen ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen. Jedem Baum ist eine mindestens vier m² große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens zwei Meter breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

13.3. Dach-/Tiefgaragenbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte 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 gestaltet werden, mit mindestens 60 cm Substrat zu bedecken und intensiv mit Gehölzen zu begrünen. Die Begrünung ist so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert von 0,2 erreicht wird.

Im Sondergebiet 1 kann ausnahmsweise von der Dachbegrünung abgesehen werden, wenn ein großes zusammenhängendes Gebäude mit mind. 80.000 m² Fläche gebaut wird und mit anderen geeigneten Maßnahmen die Ziele der Dachbegrünung erreicht werden (Regenwasserrückhaltung und –verdunstung sowie Begrünung).

13.4. Pflanzgebote

Die jeweilige Gestaltung ist abhängig von der Lage der Pflanzgebotsflächen und wird im Folgenden differenziert festgesetzt:

PFG 1:

Die im Plan festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind zu begrünen und mit einer Baumreihe (Baumabstand 12 m) zu bepflanzen. Zur Grundstücksgrenze hin ist in einem 2 m breiten Pflanzstreifen eine Schnitthecke (Mindesthöhe 2 m) anzulegen. Eine Einfriedung ist nur auf der dem Grundstück zugewandten Seite der festgesetzten Hecke oder in der Hecke zulässig.

Ausnahmsweise können Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag zwischen den festgesetzten Bäumen zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass die Pflanzungen erfolgen und erhalten werden und Baumscheiben (Mindestgröße 3 x 3 m) freigehalten werden.

PFG 2:

Die im Plan festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind zu begrünen und mit zwei versetzten Baumreihen (Baumabstand 15 m) zu bepflanzen. Zur Grundstücksgrenze hin sind Sträucher in einem Abstand von 5 m untereinander zu pflanzen. Eine Einfriedung ist nur an der Grundstücksgrenze mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass der Pflanzstreifen an der Grundstücksgrenze in einer Tiefe von 5 m unberührt bleibt, die Pflanzungen erfolgen und erhalten werden und Baumscheiben (Mindestgröße 3 x 3 m) freigehalten werden.

PFG 3:

Die im Plan festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind zu begrünen und mit Sträuchern in einem Abstand von 5 m untereinander zu bepflanzen. Eine Einfriedung ist nur mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

PFG 4:

Die im Plan festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind zu begrünen und mit einer Baumreihe (Baumabstand 10 m) zu bepflanzen. Zur Grundstücksgrenze hin sind Sträucher in einem Abstand von 5 m untereinander zu pflanzen. Eine Einfriedung ist nur mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

PFG 5:

Die im Plan festgesetzten straßenbegleitenden Pflanzgebotsflächen sind mit einer Schnitthecke (maximale Höhe 1,50 m) zu bepflanzen. Die Pflanzgebotsflächen dürfen durch notwendige Zufahrten unterbrochen werden. Eine Einfriedung ist auf dem Grundstück nur auf der dem Grundstück zugewandten Seite der festgesetzten Hecke zulässig und darf die maximale Höhe von 2 m nicht überschreiten. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

PFG 6:

Als Ausgleich für die Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung werden Flächen definiert, in denen standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen sind. Die Bepflanzung erfolgt nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde. Dieser Ausgleich unterliegt nicht der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Für die Pflanzgebote 1 – 5 ist eine Auswahl aus der folgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume (als Heister oder Hochstämme)

Alnus glutinosa – Schwarz-Erle*, *Alnus incana* – Grau-Erle*, *Carpinus betulus* – Hainbuche, *Fraxinus excelsior* – Gemeine Esche, *Juglans regia* – Walnuss, *Malus sylvestris* – Wild-Apple, *Prunus avium* – Vogel-Kirsche, *Pyrus communis* – Wild-Birne, *Quercus robur* – Stiel-Eiche, *Tilia cordata* – Winter-Linde
(* feuchte Standorte)

Sträucher

Cornus mas – Kornelkirsche, *Cornus sanguinea* – Blutroter Hartriegel, *Corylus avellana* – Hasel, *Euonymus europaeus* – Pfaffenhütchen, *Ligustrum vulgare* – Liguster, *Lonicera xylosteum* – Gewöhnliche Heckenkirsche, *Prunus spinosa* – Schlehe, *Rosa canina* – Hunds-Rose, *Rosa rubiginosa* – Wein-Rose, *Salix caprea* – Salweide, *Sambucus nigra* – Holunder, *Syringa vulgaris* – Flieder, *Viburnum lantana* – Wolliger Schneeball, *Viburnum opulus* – Wasser-Schneeball

Sträucher für Schnitthecken

Acer campestre – Feld-Ahorn, *Carpinus betulus* – Hainbuche, *Fagus sylvatica* – Rotbuche, *Ligustrum vulgare* – Liguster

Bei der Bepflanzung müssen folgende Mindestqualitäten erfüllt werden:

Bäume: Heister, Höhe 200-250 und Hochstämme, Stammumfang 8-10

Sträucher: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung 60-80, 80-100 oder 100-150

14. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die mit Pflanzbindung belegten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

15. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 (1) 26 BauGB)

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 Abtragungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem Gelände mehr als 0,50 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

16. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3
(§ 9 (1a) BauGB)

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des eigentlichen Baugebietes werden als Ausgleich für den planungsbedingten Eingriff Maßnahmen festgesetzt, die den Bauflächen und den Erschließungsflächen innerhalb der Eingriffsfläche gemäß des jeweiligen Flächenanteils an der gesamten Eingriffsfläche folgendermaßen zugeordnet sind:

Flächenanteil (der Eingriffsfläche) von Bau- und Erschließungsflächen		
	ha	Flächen-%
Anteil Bauflächen	41,38	88
Anteil Erschließungsflächen*	5,99	12
Summe	47,37	100

* Erschließungsflächen umfassen öffentliche Straßen und Wege sowie Verkehrsgrünflächen

Die Maßnahme B 11.1 dient dem Ausgleich für die überplante Ausgleichsmaßnahme B 15 des Bebauungsplanes „An den Kreuzsteinen“ und wird deshalb dort zugeordnet, die Kosten werden im dortigen Verfahren abgerechnet.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

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

1.1. *Dächer*

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung bis zu max. 10°.

1.2. *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.

1.3. 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) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen als freistehende Werbeanlagen oder als Werbeanlagen an der Fassade zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen an der Fassade dürfen die Höhe der Gebäude nicht überschreiten. Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig.

Im Gewerbegebiet (GE und GEE) und im Sondergebiet 2 (SO 2) sind je Gewerbebetrieb je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche eine freistehende Werbeanlage (z.B. Pylon) und zwei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage beträgt 6 m².

Im Sondergebiet 1 (SO 1) ist je Gewerbebetrieb eine freistehende Werbeanlage (z. B. Pylon) zulässig. Darüber hinaus sind je angefangene 2.000 m² zwei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage beträgt 6 m².

Zusätzlich gilt:

Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone zu den Fahrbahnrandern der B 294 sind nur auf Einzelantrag und Nachprüfung auf Grundlage des § 33 StVO zulässig.

3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum und der freien Landschaft sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Raum und der freien Landschaft sind blickdichte Materialien unzulässig.

4. Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Sämtliche Versorgungsleitungen (Telefon, Strom usw.) sind in Erdverkabelung anzulegen.

C. Hinweise

1. Aufteilung der Verkehrsflächen

Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen entspricht dem Stand der Straßenplanung des zuständigen Fachamtes zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Darstellung hat somit informativen Charakter.

2. 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).

Außerhalb bebauter Gebiete kann es zu Funden gem. §§ 2, 12 oder 28 DSchG geschützter Objekte der Bau- und Kunstdenkmalpflege kommen (z. B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Kapellen oder ältere Brückenanlagen). Bei entsprechenden Funden ist mit o. g. Dienststelle zu klären, ob sie Kulturdenkmaleigenschaften besitzen.

3. Erdaushub

Bei der Erschließungsplanung ist, soweit möglich, der Anfall von Erdaushub zu minimieren bzw. anfallender Aushub vor Ort zu verwerten. Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Fläche im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Boden-schutzbehörde mitzuteilen.

4. Bodenschutz

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

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.

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

5. Leitungstrassen

Pflanzmaßnahmen auf / an Leitungstrassen:

Werden Pflanzmaßnahmen geplant, so sind die Betreiber von Ver- und Entsorgungsanlagen rechtzeitig in die Planung einzubeziehen. Die Planung neuer Baumstandorte ist auf Grund des Leitungsbestandes und der Baumart im Einzelfalle abzustimmen.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Wenn die Pflanzungen dicht an bestehenden unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen (uVEA) vorgenommen werden, müssen besondere Maßnahmen getroffen werden.

- Bei einem Abstand von über 2,50 m sind Schutzmaßnahmen in der Regel nicht erforderlich.
- Bei einem Abstand zwischen 1,00 und 2,50 m ist in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen.
- Bei einem Abstand unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung nur im Ausnahmefall unter Abwägung aller Risiken möglich. Schutzmaßnahmen sind mit den zuständigen Leitungsträgern zu vereinbaren.

Sofern Schutzmaßnahmen erforderlich werden, bedürfen diese der Abstimmung zwischen den Beteiligten.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung von Versorgungsanlagen ist vom Grundstückseigentümer zu veranlassen. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ermöglicht es den Versorgungsunternehmen, ihre Versorgungsanlagen auf fremden Grundstücken effektiv zu sichern. Sie entsteht durch Einigung von Grundstückseigentümer und Berechtigtem (Versorgungsunternehmen) und Eintragung im Grundbuch. Die Dienstbarkeit begründet regelmäßig ein zeitlich unbefristetes Nutzungsrecht auf Dauer des Bestands und Notwendigkeit der Anlage.

5.1. *Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim*

Die Kanaltrasse (LR 1) soll durch den Eintrag einer Grunddienstbarkeit mit folgenden Bedingungen gesichert werden:

Die vorhandenen Entwässerungsleitungen einschließlich Schachtbauwerke müssen jederzeit ohne vorherige Benachrichtigung des Grundstückseigentümers zugänglich sein. Die Schachteinstiege müssen jederzeit und so anfahrbar bleiben, dass Reinigungs- und Wartungsfahrzeuge mit einer Höhe von mindestens 4,00 m, einer Breite von 2,50 m, einem Wendekreis von mindestens 20,00 m und einem zulässigen Gesamtgewicht von 30 t mit ihren Schlauchtrommeln senkrecht über den Einstiegsöffnungen stehen können, ohne an Oberflächenbelägen und/oder Anpflanzungen Schäden zu verursachen.

Einfriedigungen sind mit einer Toreinfahrt (Breite 3,50 m) an der nächstliegenden Straße herzustellen und mit einem Zylinderschloss der Generalschließanlage des Eigenbetriebes Stadtentwässerung Pforzheim zu versehen.

Die Kanaltrassen (einschließlich Grabenbreite und Schachtbauwerke) dürfen in keinem Fall mit Gebäudeteilen u. ä. (z. B. Garagen) überbaut werden. Im Nahbereich der Kanaltrassen sind für Gebäudeteile entsprechende Sicherungsmaßnahmen (Gründungstiefe u. a.) nach Maßgabe des Eigenbetriebes Stadtentwässerung Pforzheim notwendig.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, weitere Kanalanschlüsse, die Errichtung von Schachtbauwerken und Änderungen an der Entwässerungsanlage zu dulden. Außerdem hat er dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim sowie den von ihr beauftragten Firmen das Recht einzuräumen, jederzeit Kanalreparaturen auszuführen.

Bei Aufgrabungen können hierbei keine Schadensersatzansprüche bezüglich der bestehenden Bepflanzung, Einfriedigung sowie sonstiger Einbauten gegenüber der Stadt bzw. dem Entwässerungsberechtigten geltend gemacht werden. Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim verpflichtet sich, das im Zuge einer Aufgrabung in Anspruch genommene Gelände als Rasenfläche bzw. befestigte Fläche nach den "Allgemeinen und Technischen Bedingungen des Grünflächen- und Tiefbauamtes" wieder herstellen zu lassen, wobei die Aufwuchspflege vom Grundstückseigentümer zu übernehmen ist.

Eine notwendige Änderung an der Einfriedigung einschließlich Sicherungsmaßnahmen wird auf Kosten des Grundstückseigentümers erfolgen.

Veränderungen am Gelände über der Kanaltrasse, die Umbauarbeiten an der Kanalisationsanlage erforderlich machen, sind dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim / Abteilung Betrieb – Kanalnetz und Bauwerke – zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Die Umbauten gehen zu Lasten des Eigentümers.

5.2. *Bodenseewasserversorgung (BWV)*

Innerhalb des Schutzstreifens ist nicht gestattet

- die Errichtung von Bauwerken,
- die Pflanzung von Bäumen und tiefwurzelndem Gehölz (ausgenommen Sträucher und Buschobst),
- massive Geländebefestigungen (Betonplatten, Gabionen, Steinmauern etc.),
- die Lagerung von Schüttgütern, Baustoffen oder sonstigen aufwändig umzusetzende Güter,
- die Aufstellung von Lastkränen sowie Befahrung mit schwerem Gerät,
- die Freilegung von BWV-Anlagen.

Die Schutzstreifen sind i. d. R. grundbuchrechtlich oder über Gestattungsverträge zu sichern.

Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen stets der Zustimmung der BWV. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des Schutzstreifens, die Beeinträchtigungen von BWV-Anlagen zur Folge haben können. Dazu gehören z. B. geplante Baumaßnahmen und geplante Querungen von Ver- und Entsorgungsleitungen auf Flurstücken mit Leitungsrecht oder flurstücksübergreifende Maßnahmen wie z. B. Tiefgründungen, Geländeveränderungen etc.

Das Befahren des Schutzstreifens mit schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen ist nur mit schriftlicher Freigabe der BWV unter Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen gestattet. Der Einsatz von Baumaschinen ist so auszuwählen, dass Beschädigungen an den Anlagen ausgeschlossen werden können. Die entsprechende Firma hat auf Verlangen der BWV entsprechende Nachweise zu liefern.

6. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Zone III B der Wasserschutzgebietsverordnung „Bauschlötter Platte“ der Stadt Bretten vom 31.10.1992. Hieraus können sich Nutzungsbeschränkungen ergeben.

7. 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.

8. 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.

9. Begrünung

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen gem. § 9 LBO 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.

10. Artenschutz

Die Rodung bestehender Gehölze soll außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. außerhalb der Nutzung der Bäume als Sommerquartiere für Fledermäuse, d. h. Anfang Oktober bis Mitte Februar, erfolgen.

11. Geotechnik und Geotopschutz

Im Plangebiet stehen unter partieller Löss- und Verwitterungslehmbedeckung unbekannter Mächtigkeit vermutlich verkarstungsfähige Kalksteine des Oberen Muschelkalks an. Örtlich können Verkarstungserscheinungen (z. B. Spalten, Dolinen) angetroffen werden. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, 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/geotpourismus_uebersicht
(Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster).

Pforzheim, 30.08.2012

62 Lis

62 DA