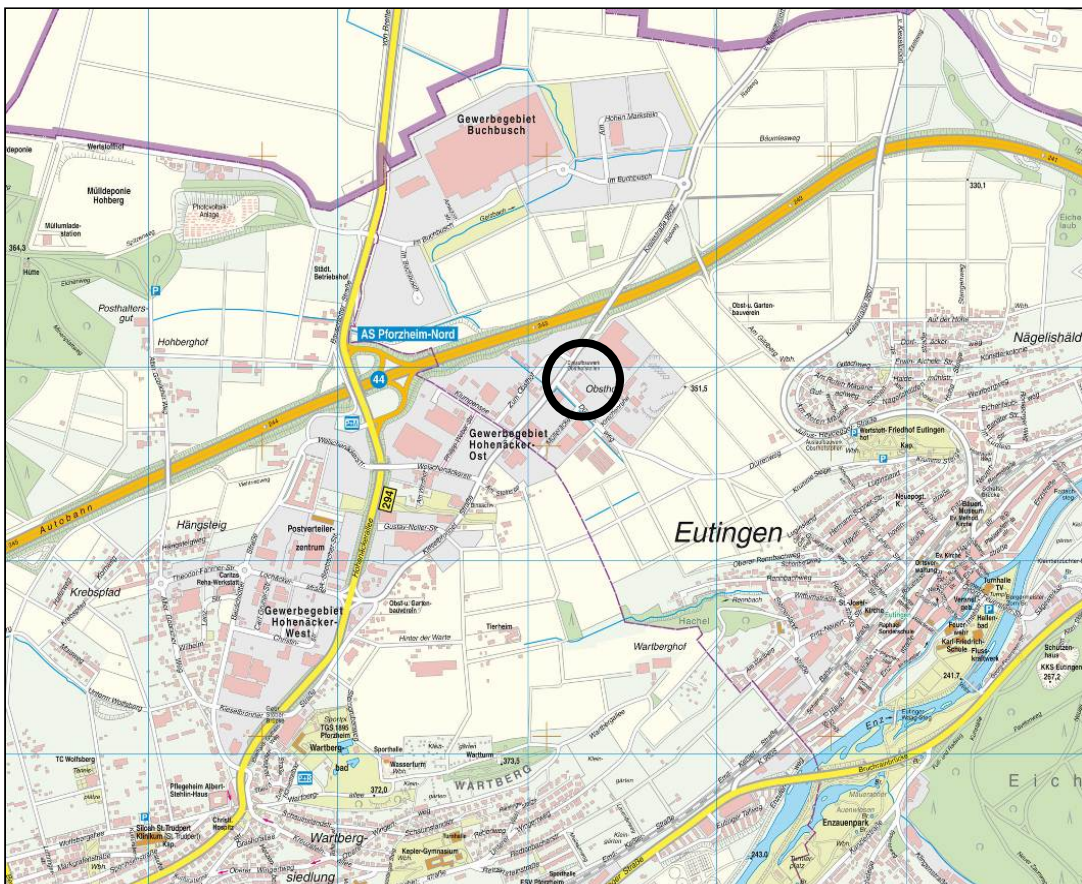


# Bebauungsplan

## „Obsthof III“ Eutingen

### - Textliche Festsetzungen -



## Textliche Festsetzungen

### Inhalt:

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1.	Art der baulichen Nutzung	- 3 -
1.1.	Sondergebiet „Möbelhaus“	- 3 -
2.	Maß der Nutzung	- 3 -
3.	Bauweise	- 4 -
4.	Flächen für Nebenanlagen und Garagen	- 4 -
5.	Leitungsrecht	- 4 -
6.	Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 4 -
6.1.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	- 4 -
6.2.	Begrünung der Grundstücksflächen	- 4 -
6.3.	Stellplatzbegrünung	- 5 -
6.4.	Dachbegrünung	- 5 -
6.5.	Straßenbegrünung	- 5 -
6.6.	Sonstige Pflanzbindungen	- 5 -
6.7.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 5 -
B.	Örtliche Bauvorschriften	- 6 -
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	- 6 -
2.	Werbeanlagen	- 6 -
4.	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke/Einfriedungen	- 7 -
C.	Hinweise	- 7 -
1.	Aufteilung der Verkehrsflächen	- 7 -
2.	Bodenfunde	- 7 -
3.	Leitungstrassen	- 7 -
4.	Bodenschutz/Erdaushub	- 7 -
5.	Geotopschutz und Geotechnik	- 8 -
6.	Wasserschutz	- 8 -
7.	Energie	- 8 -
8.	Begrünung	- 8 -
9.	Pflanzenliste	- 9 -
10.	Kampfmittel	- 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

1.1. Sondergebiet „Möbelhaus“  
(§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Möbelhaus“ dient der Unterbringung eines Möbeleinrichtungshauses mit den dazugehörigen Ausstellungs-, Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen, sowie eines Bistros/Cafeteria.

Die Ausstellungs- und Verkaufsfläche wird auf insgesamt 3.500 m<sup>2</sup> beschränkt. Zulässige Sortimente sind Möbel, Antiquitäten, Bodenbeläge / Teppiche, Leuchten, Tapeten, Garten- und Terrassenbedarf.

Das zentrenrelevante Randsortiment darf maximal 10% der Ausstellungs- und Verkaufsfläche betragen.

Darüber hinaus sind im Sondergebiet im Rahmen der zulässigen GFZ die in § 8 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO 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.

Ausnahmsweise zulässig ist auf untergeordneter Betriebsfläche, d. h. auf maximal 5 % der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes, der Verkauf von selbst hergestellten Waren oder von Ersatzteilen in Verbindung mit dem Handwerks- bzw. dem produzierenden Betrieb. Dies gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk. (§ 1 (9) BauNVO)

Die Gesamtverkaufs- und -ausstellungsfläche darf dabei nicht erhöht werden.

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), 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 nächstgelegene Straßenverkehrsfläche, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt des Daches. (§ 18 (1) BauNVO).

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

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen jedoch länger als 50 m sein.

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

Stellplätze sind innerhalb des Baufensters sowie innerhalb des für Stellplätze festgesetzten Bereichs zugelassen.

Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen sind zusätzlich im Bereich für Garagen und Stellplätze zulässig.

5. Leitungsrecht  
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Entsorgungsträger, unterirdische Entsorgungsanlagen herzustellen und zu unterhalten.

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

6.1. *Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*

PFG 1: Ein 5 m breiter Streifen entlang der Kieselbronner Straße ist mit heimischen, standortgerechten (Obst-)Bäumen und einer Strauchhecke aus heimischen Sträuchern dicht zu bepflanzen. Empfohlene Straucharten: Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Wolliger Schneeball, Hartriegel, Schwarzer Holunder, Liguster.

PFG 2: Ein 5 m breiter Streifen entlang der Kieselbronner Straße ist mit Sträuchern und heimischen, standortgerechten (Obst-)Bäumen zu bepflanzen.

6.2. *Begrünung der Grundstücksflächen*

Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter großer Laubbaum (Obstbaum) zu pflanzen. Die Pflanzungen auf den Pflanzgebotsflächen werden angerechnet. Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden nicht angerechnet.

### 6.3. *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.

### 6.4. *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.

Davon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen und begehbbare Flächen, die für die Wartung und Revision des Flachdaches oder technischer Anlagen auf dem Dach erforderlich sind. Sie dürfen max. 1/3 der Dachfläche einnehmen.

### 6.5. *Straßenbegrünung*

Die vorhandenen Straßenbäume sind zu erhalten. Ein neuer Straßenbaum ist zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von dem in der Planzeichnung angegebenen Standort kann abgewichen werden, so lange die Allee erhalten bleibt.

### 6.6. *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.

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

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.

Eingriffe in Gehölzbestände dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 15. Februar erfolgen.

Vor dem Abriss des Schuppens am Dürrenweg sind Firmenschilder, Holz- und Wellblechverkleidung unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung manuell zu entfernen. Sollten im Zuge dieser Arbeiten Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten umgehend zu unterbrechen. Das Amt für Umweltschutz der Stadt Pforzheim ist umgehend über den Fund zu informieren. Das Amt für Umweltschutz legt dann in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung fest, wie weiter zu verfahren ist.

**B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) LBO)

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10°.

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farben und reflektierende Materialien unzulässig.

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.

Je Gewerbebetrieb sind je angefangene 2.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3. Grundstückszufahrten

(§ 74 (1) LBO und Stellplatzsatzung)

Je Grundstück ist - vorbehaltlich der Sonderregelung in Absatz 2 - vom öffentlichen Straßenraum aus zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen nur eine Zufahrt zulässig.

Bei Industrie- und Gewerbegrundstücken ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Zufahrt zulässig. Die einzelnen Zufahrten sollen nicht breiter als 8 m sein, es sei denn verkehrliche Gründe erfordern aus Sicht der Stadt ausnahmsweise eine breitere Zufahrt. Im Einzelfall können zwei dieser Zufahrten zusammengelegt werden, wenn betriebliche Gründe dies erfordern. Ab einer Anzahl von drei Zufahrten darf die Summe der Breiten aller Zufahrten nicht mehr als 25 % der Grundstückslänge entlang der öffentlichen Straßen betragen.

4. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke/Einfriedungen  
(§ 74 (1) LBO)

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 Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem Gelände mehr als 0,5 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

Einfriedungen sind – sofern betriebstechnisch notwendig – bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig. Notwendige Einfriedungen sind zu begrünen.

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 bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. Leitungstrassen

Im Bereich von Leitungstrassen sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen mit den Betreibern von Ver- und Entsorgungsanlagen abzustimmen.

4. 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.

#### 5. Geotopschutz und Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten stehen unter partieller Löss- und Verwitterungslehmbedeckung unbekannter Mächtigkeit vermutlich verkarstungsfähige Kalksteine des Oberen Muschelkalks an. Örtlich können Verkarstungserscheinungen (z.B. Spalten, Dolinen) angetroffen werden.

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 hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizont, zum Grundwasser, Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen in Form von offenen oder lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotopkataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver-Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB ([www.lgrb-bw.de](http://www.lgrb-bw.de)) entnommen werden.

#### 6. 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.

#### 7. 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.

#### 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.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird empfohlen, künstliche Fledermausquartiere am Neubau zu installieren.

9. 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>

10. Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Weitere Maßnahmen sind nach Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nicht erforderlich.

Pforzheim, 29.07.2015

62 SH/DA