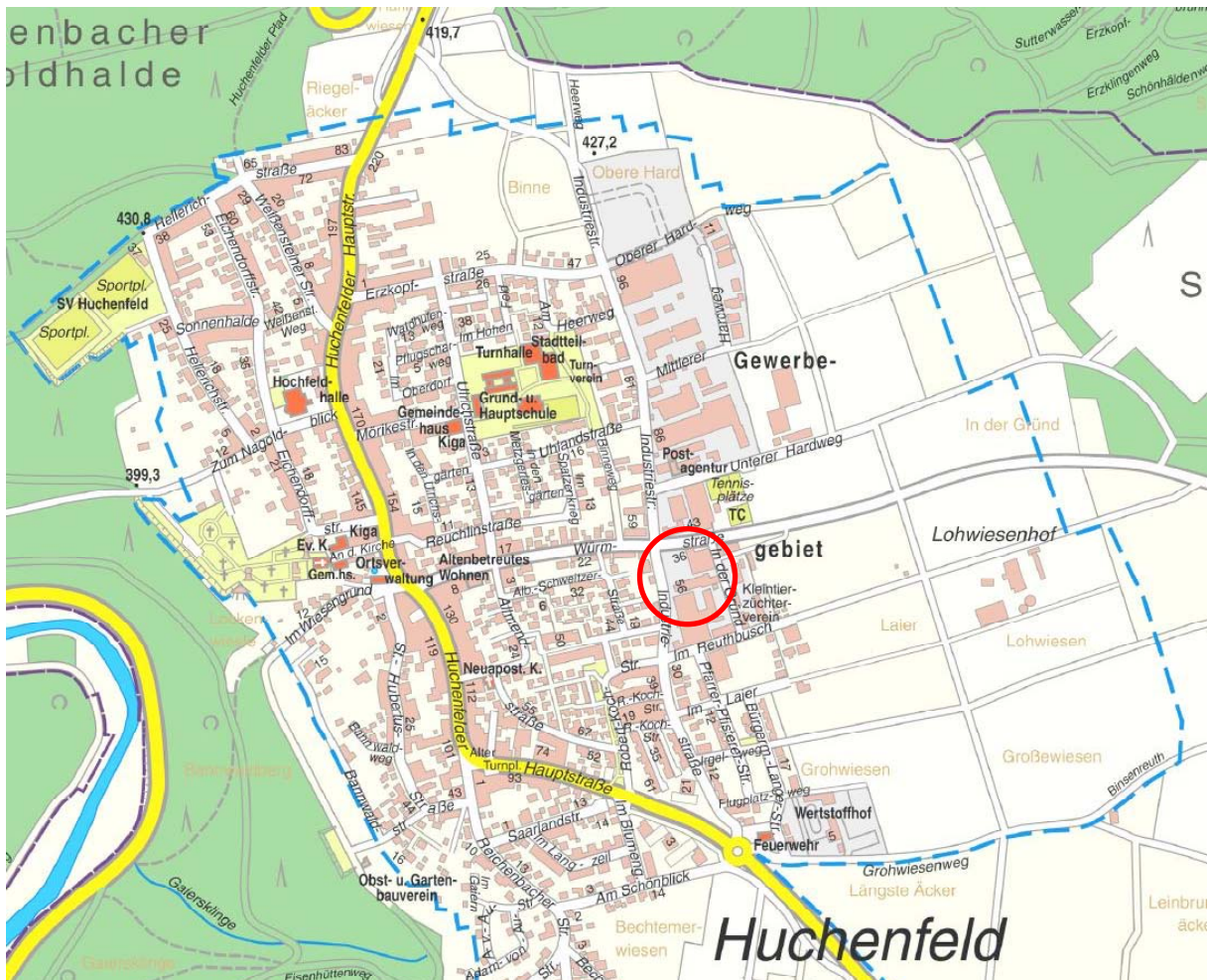


Bebauungsplan

„Östlich der Industriestraße“ Huchenfeld

- Textliche Festsetzungen -



Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1.	Art der baulichen Nutzung	- 3 -
1.1.	Sondergebiet Lebensmittelmarkt	- 3 -
2.	Maß der baulichen Nutzung	- 3 -
3.	Bauweise	- 3 -
4.	Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 3 -
4.1.	Begrünung der Grundstücksflächen	- 3 -
4.2.	Dachbegrünung	- 4 -
4.3.	Stellplatzbegrünung	- 4 -
4.4.	Randeingrünung	- 4 -
4.5.	Sonstige Pflanzbindungen	- 4 -
B.	Örtliche Bauvorschriften	- 5 -
1.	Äußere Gestaltung der baulicher Anlagen	- 5 -
1.1.	Dächer	- 5 -
1.2.	Fassaden	- 5 -
2.	Werbeanlagen	- 5 -
3.	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	- 5 -
4.	Einfriedungen	- 5 -
5.	Freileitungen	- 6 -
C.	Hinweise	- 6 -
1.	Aufteilung der Verkehrsflächen	- 6 -
2.	Bodenfunde	- 6 -
3.	Erdaushub	- 6 -
4.	Pflanzenliste	- 6 -
5.	Leitungstrassen	- 6 -
6.	Bodenschutz	- 7 -
7.	Wasserschutz	- 7 -
8.	Energie	- 7 -
9.	Begrünung	- 7 -
10.	Anlieferung	- 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)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1. *Sondergebiet Lebensmittelmarkt*
(§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit den dazugehörigen Verkaufs-, Lager-, Büro- und Stellplatzflächen.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe wird auf 1.800 m² festgesetzt. Es dürfen nur die im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik- und Körperpflegeartikel, Haushaltswaren, Schreibwaren, Bücher sowie Zeitschriften angeboten werden. Darüber hinaus sind periodisch wechselnde nicht unmittelbar nahversorgungsrelevante Randsortimente zulässig. Diese sind auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb von GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse und maximaler Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

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

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung zugelassen.

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

4.1. *Begrünung der Grundstücksflächen*

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

4.2. *Dachbegrünung*

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0 – 10° sind mit mindestens 8 cm Substrat bedeckt extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

Die Überdeckungen von Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz gestaltet werden, mit 60 cm Mutterboden aufzufüllen und intensiv zu begrünen. Sie sind statisch so auszubilden, dass dies möglich ist.

4.3. *Stellplatzbegrünung*

Im Bereich der bestehenden Kfz-Stellplätze sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten.

Neue oberirdische Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je acht Kfz-Stellplätze ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen. Jedem Baum ist eine mindestens 4 m² große Pflanzfläche oder alternativ ein mind. 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

4.4. *Randeingrünung*

Im Bereich des Pflanzgebotes ist die bestehende Baumreihe entlang der Industriestraße dauerhaft zu unterhalten. Bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs ist sie durch Neupflanzungen derselben Art (Baumabstand 10 m) zu ergänzen.

Das Pflanzgebot darf durch Fuß- und Radwegezufahrten durchbrochen werden.

4.5. *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.

5. Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist entsprechend des im Bebauungsplan gekennzeichneten Verlaufs eine durchgehend geschlossene Wandkonstruktion („Lärmschutzwand“) mit einer Höhe von 2,75 m über Geländeniveau zu errichten.

Im Bereich von Fußwegezugängen zum Kundenparkplatz ist die Wand so zu unterbrechen, dass eine Zugänglichkeit für Fußgänger erreicht wird. Gleichzeitig muss die lärmabschirmende Wirkung erhalten werden.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) LBO)

1.1. *Dächer*

Im Sondergebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° zulässig.

1.2. *Fassaden*

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) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig.

Die Oberkanten der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach ist unzulässig. Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Je Einzelhandelsbetrieb sind je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche eine freistehende Werbeanlage 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.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 (1) 3 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.

4. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind – sofern betriebstechnisch notwendig – bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig. Notwendige Einfriedungen sind zu begrünen.

Diese Regelungen gelten nicht für Lärmschutzwände, die aus Gründen des Immissions-schutzes erforderlich sind.

Für Außenlagerflächen können ausnahmsweise Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zugelassen werden.

5. 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 hat nur nachrichtlichen Charakter.

2. Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25, 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. 25 vereinbart wird.

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. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter [www.pforzheim.de/Leben in Pforzheim/Bauen und Wohnen](http://www.pforzheim.de/Leben-in-Pforzheim/Bauen-und-Wohnen) bereitgestellt.

5. Leitungstrassen

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungstrassen einzuhalten.

6. 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.

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.

9. Begrünung

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

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. Anlieferung

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, ist durch die Logistik sicher zu stellen, dass nicht zwei LKW gleichzeitig anliefern wollen. Sollte dies im Ausnahmefall vorkommen, muss der zweite LKW auf Abruf außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes in Warteposition gehen.

Pforzheim, 05.06.2009

62 MA