



**STADT
PFORZHEIM**

Planungsamt

Bebauungsplan "Industriestraße 65-71", Huchenfeld

– Textliche Festsetzungen –

Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 01. Februar 2019



Gerhardt.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2. <i>Mischgebiet (MI)</i> (§ 6 BauNVO)	3
2. Maß der baulichen Nutzung	4
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	4
5. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
5.1. <i>Begrünung der Grundstücksflächen</i>	4
5.2. <i>Dachbegrünung</i>	5
5.3. <i>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	5
B. Örtliche Bauvorschriften	5
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	5
1.1. <i>Dächer</i>	5
1.2. <i>Fassaden</i>	5
2. Einfriedungen	5
3. Abfallbehälter	6
4. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen.....	6
5. Gestaltung von Werbeanlagen	6
6. Grundstückszufahrten	6
7. Örtliche Abstandsvorschriften.....	7
C Hinweise	7
1. Bodenfunde	7
2. Bodenschutz/Erdaushub.....	7
3. Energie.....	7
4. Pflanzenliste	7
5. Artenschutz.....	7
6. Wasserschutz.....	8
7. Baumschutz	8
8. Begrünung	8
9. Geotechnik	8

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. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO)

1.1. *Allgemeines Wohngebiet (WA)*

(§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2. *Mischgebiet (MI)*

(§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe
- 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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die Bezugshöhe BZH wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Meter über Normalnull (NN) festgesetzt. Als BZH dient der nächstgelegene Kanaldeckel im Straßenraum.

Unter Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss der Oberkante Gebäude, einschließlich Attika und Dachrandabdeckung zu verstehen.

Die tatsächliche Gebäudehöhe darf auf max. 11% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, etc.) und Treppenaufgängen um maximal 3.00 m überschritten werden. Dabei ist mit den Dachaufbauten ein Rücksprung von 1,50 m zur Gebäudeaußenkante einzuhalten.

Die zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% überschritten werden. Für unterirdische Nebenanlagen und die Tiefgarage ist eine Überschreitung bis 0,9 zulässig. Auf die örtlichen Bauvorschriften / Ziffer 7 hinsichtlich vom Bauordnungsrecht abweichender Maße der Tiefe der Abstandsflächen wird verwiesen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gebäude in offener Bauweise zulässig. Die Gebäudelänge darf in der offenen Bauweise 50 m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen (wie z.B. Balkone) ist zulässig.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur als Tiefgaragen zulässig.

Die gemäß LBO für die Wohngebäude nachzuweisenden Stellplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen.

Im MI sind die einer gewerblichen Nutzung zugehörigen Stellplätze oberirdisch zulässig. Im WA sind Stellplätze oberirdisch nur innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Fläche für Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1. *Begrünung der Grundstücksflächen*

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ein Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet. 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 begrünerten 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 m² 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 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.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dächer

Die Verwendung von Metall zur Dachdeckung ist nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird.

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. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind entlang des öffentlichen Straßenraums unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen als Stützmauer oder als Absturzsicherung.

3. Abfallbehälter

Standorte für Abfallbehälter müssen, sofern sie sich nicht im Gebäude befinden, eingehaust werden oder durch Heckenpflanzungen gegenüber dem Straßenraum abgeschirmt werden.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege und Zufahrten benötigt werden, als Vegetationsfläche angelegt und gepflegt werden.

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.

5. Gestaltung von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im WA sind Werbeanlagen nur an der Fassade der Stätte der Leistung im Erdgeschoss bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufe oder Flachdachattika nicht überragen. Lichtwerbung ist untersagt.

Im MI sind Werbeanlagen an der Fassade oder als freistehende Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufe oder Flachdachattika nicht überragen. Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Anzahl der Werbeanlagen ist je Betrieb auf zwei Anlagen begrenzt. Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet oder als hinterleuchtete Einzelbuchstaben zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

6. Grundstückszufahrten

(§ 74 Abs. 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.

7. Örtliche Abstandsvorschriften
(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO festgesetzten Maßen wird eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 der Wandhöhe festgesetzt, soweit es sich um Abstandsflächen zwischen den innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Gebäuden handelt. Hierbei muss jedoch das Mindestmaß des § 5 Abs. 7 LBO eingehalten werden: je Wand sind 2,50 m einzuhalten. Dies ergibt einen Mindestabstand zwischen 2 Gebäuden von 5 Metern.

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 Abs. 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 Holozänen Abschwemmassen, welche die Gesteine des Unteren Muschelkalks und der Rötton-Formation überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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 hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.