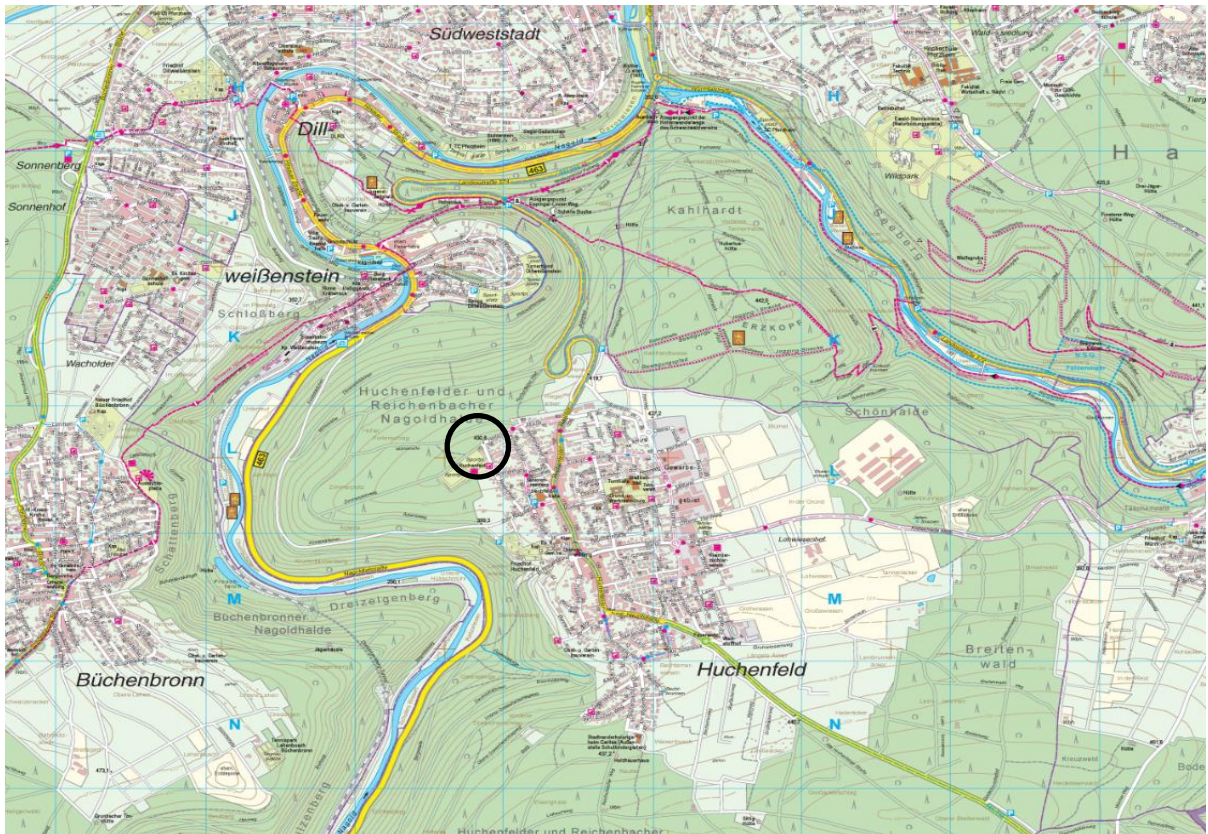


Bebauungsplan

„Hellerichstraße, Vereinsheim“, Huchenfeld

- Textliche Festsetzungen - (Entwurf)



Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1.	Maß der baulichen Nutzung	- 3 -
2.	Überbaubare Grundstücksflächen	- 3 -
3.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	- 3 -
4.	Fläche für Sportanlagen	- 3 -
5.	Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 4 -
5.1.	Begrünung der Grundstücksflächen	- 4 -
5.2.	Stellplatzbegrünung	- 4 -
5.3.	Dachbegrünung	- 4 -
5.4.	Zu erhaltende Bäume	- 4 -
5.5.	Sonstige Pflanzbindungen	- 4 -
6.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)	- 4 -
B.	Örtliche Bauvorschriften	- 5 -
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	- 5 -
1.1.	Fassaden	- 5 -
1.2.	Dächer	- 5 -
2.	Werbeanlagen	- 5 -
3.	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	- 5 -
C.	Hinweise	- 5 -
1.	Bodenfunde	- 5 -
2.	Bodenschutz/Erdaushub	- 6 -
3.	Wasserschutz	- 6 -
4.	Energie	- 6 -
5.	Begrünung	- 6 -
6.	Pflanzenliste	- 7 -
7.	Kampfmittel	- 7 -
8.	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)

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Vollgeschosse und Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

Unter der Firsthöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Abschluss der Oberkante Gebäude zu verstehen. Ausnahmsweise können für technische Aufbauten Überschreitungen der Höhe in geringfügigem Umfang zugelassen werden. Die Bezugshöhe (BZH) für die Oberkante baulicher Anlagen liegt bei 431 m ü. NN.

2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

Abweichend zur Stellplatzsatzung der Stadt Pforzheim wird folgendes festgesetzt: Die Zufahrt darf breiter als 6 m sein und die Stellplätze dürfen direkt von der Straße aus angefahren werden.

4. Fläche für Sportanlagen
(§ 9 (1) 5 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil als Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Vereinsheim festgesetzt. Auf 20 % der Geschossfläche ist eine gewerbliche Nutzung zulässig.

Die Betriebszeit des Vereinsheims wird im Regelfall auf folgende Zeiten beschränkt:
Gaststätte 9-23 Uhr,
Außenbereich Gaststätte 9-22 Uhr,
Fitnesscenter 6-23 Uhr.

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*

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

5.2. *Stellplatzbegrünung*

Die PKW-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 m² große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

5.3. *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 begrüneten Daches von 0,6 erreicht wird.

5.4. *Zu erhaltende Bäume*

Vorhandene Bäume sind möglichst zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

5.5. *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.

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

Wasserdurchlässige Beläge

Die PKW-Stellplätze sowie Zufahrten zu PKW-Stellplätzen 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.

Baumschutz

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

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

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

1.1. *Fassaden*

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

1.2. *Dächer*

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 - 15°.

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. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke
(§ 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.

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).

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. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung.

7. Kampfmittel

Es wurde ein Gutachten auf Kampfmittelbelastung durch eine Luftbildauswertung erstellt. Dieses hat ergeben, dass es keinerlei Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern im Plangebiet gibt und somit keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

8. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Pforzheim, den 09.04.2020

61 JG