

STADT
PFORZHEIM

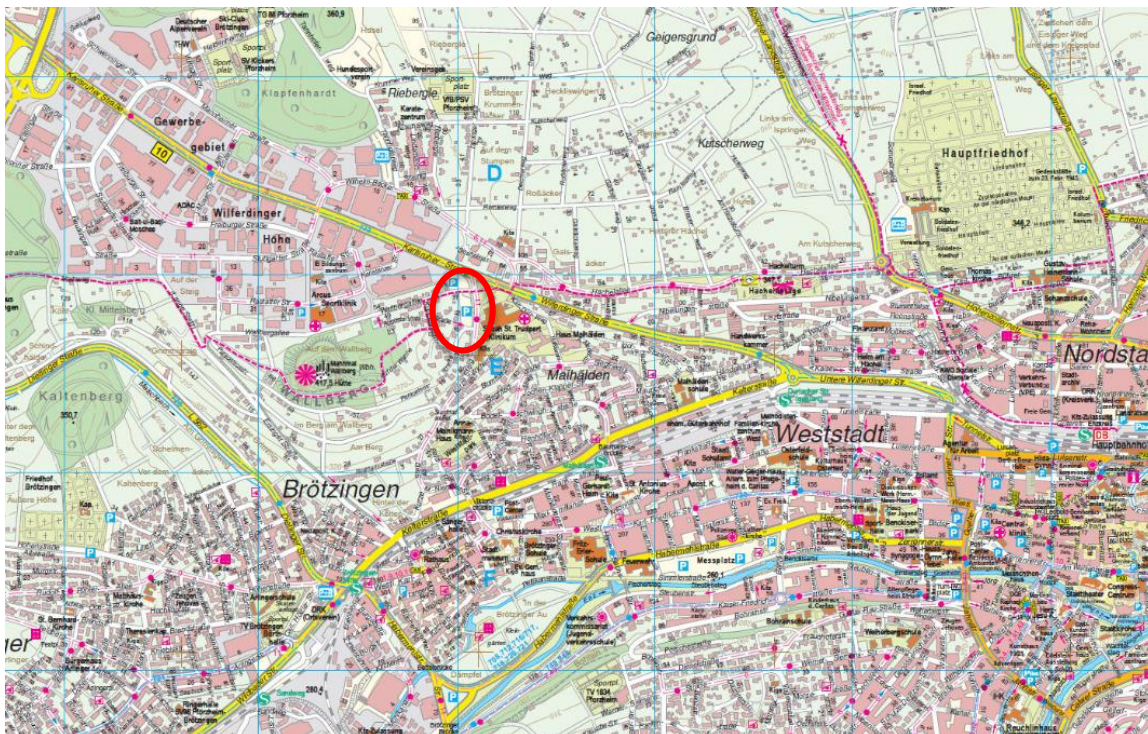
Planungsamt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kurze Steig – Parkhaus Siloah"

– Textliche Festsetzungen – (Entwurf)

Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 28.08.2020



Bearbeitung:

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Bearbeiter: NL

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	
1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	3
2. Art der baulichen Nutzung	3
3. Maß der baulichen Nutzung	3
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	3
5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3
5.1. Artenschutz	3
5.2. Wasserdurchlässige Beläge	3
5.3. Entwässerung	4
6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
6.1. Begrünung der Grundstücksflächen	4
B. Örtliche Bauvorschriften	
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	5
2. Gestaltung von Werbeanlagen	5
C. Hinweise	
1. Bodenfunde	6
2. Bodenschutz/Erdaushub	6
3. Energie	6
4. Pflanzenliste	6
5. Wasserschutz	6
6. Baumschutz	6
7. Begrünung	7
8. Geotechnik	7
9. Kampfmittel	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)

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

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Parkhaus
- Zuwegung zum Parkhaus
- mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ wesensmäßig verbundene bauliche und sonstige Anlagen

3. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen ist zulässig, jedoch nicht zum öffentlichen Straßenraum der Straße „Kurze Steig“.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1. *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.

5.2. *Wasserdurchlässige Beläge*

Zufahrten und 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.

5.3. *Entwässerung*

Der Regenwasserabfluss des gesamten Vorhabens darf maximal 58 l/s betragen.

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

6.1. *Begrünung der Grundstücksflächen*

Der Grünbestand ist so weit wie möglich zu erhalten. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Gestaltung richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

2. Gestaltung von Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Fassade der Stätte der Leistung im Erdgeschoss bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Die Anzahl der Werbeanlagen ist je Betrieb auf eine Anlage begrenzt. Lichtwerbung ist untersagt.

Die Gestaltung von zusätzlichen Werbeanlagen richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

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/be-pflanzung>.

5. 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.

6. Baumschutz

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

7. 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.

8. Geotechnik

Die im geotechnischen Gutachten enthaltenen Ergebnisse der Baugrunduntersuchung sind bei der Bauausführung zu beachten.

Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> abgerufen werden kann, verwiesen.

9. Kampfmittel

Für Teile des Gebietes besteht ein Verdacht auf Kampfmittel. Der Fund von Kampfmitteln ist unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg anzuzeigen. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln können vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg bzw. privaten Firmen durchgeführt werden.