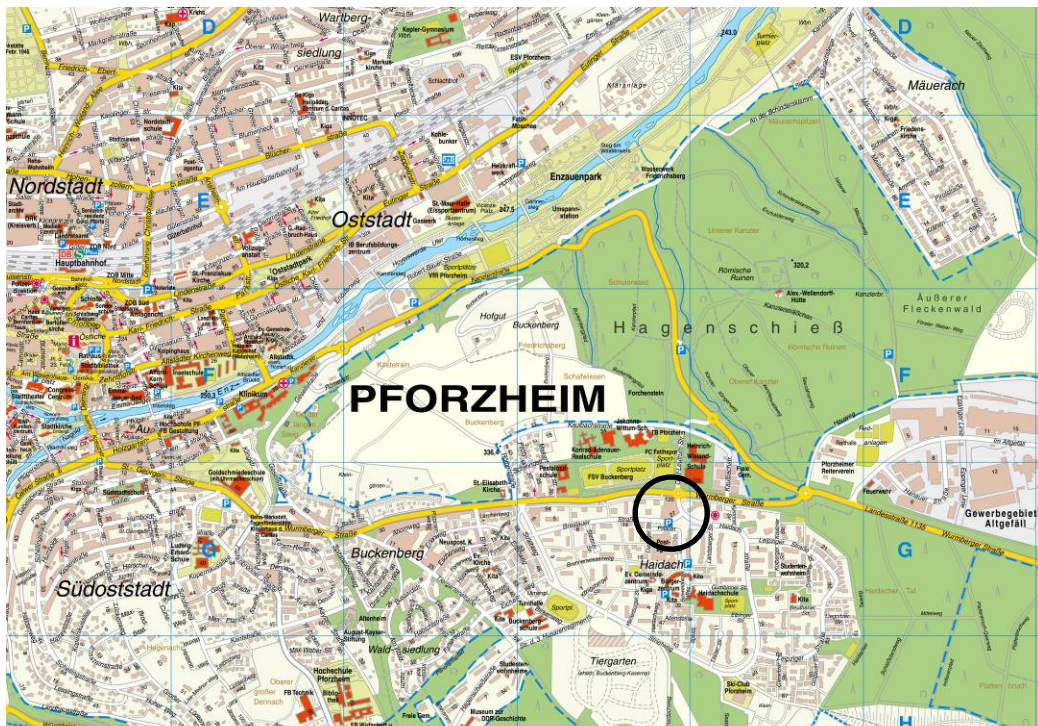


# Bebauungsplan „Breslauer Straße“

## - Textliche Festsetzungen -



## Textliche Festsetzungen

### Inhalt:

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>- 3 -</b>
1. Art der baulichen Nutzung	- 3 -
1.1. Sondergebiet Schule in Ergänzung mit Einzelhandel, Dienstleistungen und studentischem Wohnen	- 3 -
2. Maß der baulichen Nutzung	- 3 -
3. Bauweise	- 4 -
4. Flächen für Garagen und Stellplätze	- 4 -
5. Lärmschutz	- 4 -
6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 4 -
6.1. Erhaltung bestehender Bäume	- 4 -
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	- 4 -
<b>B. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>- 5 -</b>
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	- 5 -
1.1. Dächer	- 5 -
1.2. Fassaden	- 5 -
2. Werbeanlagen	- 5 -
<b>C. Hinweise</b>	<b>- 5 -</b>
1. Aufteilung der Verkehrsflächen	- 5 -
2. Bodenfunde	- 5 -
3. Besonders geschützte Tierarten	- 6 -
4. Pflanzenliste	- 6 -
5. Leitungstrassen	- 6 -
6. Bodenschutz	- 6 -
7. Wasserschutz	- 6 -
8. Energie	- 6 -
9. Begrünung	- 6 -

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)

Die Art der baulichen Nutzung wird durch Planeinschrieb festgesetzt.

1.1. *Sondergebiet Schule in Ergänzung mit Einzelhandel, Dienstleistungen und studentischem Wohnen*  
(§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet Schule in Ergänzung mit Einzelhandel, Dienstleistungen und studentischem Wohnen dient der Unterbringung von schulischen Einrichtungen sowie von Nutzungseinheiten mit einem insbesondere auf den Stadtteil bezogenen Angebot von Gütern und Dienstleistungen.

Zulässig sind Anlagen für schulische Zwecke.

Darüber hinaus sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Nutzungseinheiten für Einzelhandel  
Folgende Verkaufsflächenzahlen werden festgesetzt:
  - Gesamtverkaufsfläche: 0,650
  - Davon Sortimente, die zentrenrelevant im Sinne des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg (2001) sind: 0,227Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind.
2. Nutzungseinheiten für Dienstleistungsnutzungen und nicht störende Handwerksbetriebe
3. Nutzungseinheiten für Büronutzung
4. Nutzungseinheiten für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger i. S. d. § 13 BauNVO
5. Nutzungseinheiten für Schank- und Speisewirtschaften
6. Nutzungseinheiten für studentisches Wohnen

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne der BauNVO sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Grundfläche baulicher Anlagen darf maximal 4.000 m<sup>2</sup> betragen.

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

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als geschlossene Bauweise festgesetzt.

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

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Lärmschutz  
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Im Bereich der im Planteil gekennzeichneten Gebäudefassaden mit einer Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 sind Außenbauteile entsprechend den schallschutztechnischen Anforderungen und Lärmpegelbereiche III, IV bzw. V der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweis“ vom November 1989 auszubilden.

Lärmpegelbereich	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w, res}$ )	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume und ähnliches
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

nach DIN 4109 vom November 1989

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Lage der Außenbauteile zu den Lärmemissionsquellen sowie der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Für Wohnungen mit Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist durch ein geeignetes Lüftungskonzept sicherzustellen, dass der erforderliche Mindestluftwechsel für die Schlafräume nachts auch ohne das Öffnen der Fenster gewährleistet werden kann.

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

6.1. *Erhaltung bestehender Bäume*

Die im Planteil entsprechend gekennzeichneten bestehenden Bäume sind zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Im Bereich GFLR1 werden ein Geh- und Fahrrecht (für Fahrräder) zu Gunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht für öffentliche Versorgungsanlagen festgesetzt.

Im Bereich GR2 wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Im Bereich GLR3 werden ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht für öffentliche Versorgungsanlagen festgesetzt.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) LBO)

#### 1.1. *Dächer*

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 10°.

#### 1.2. *Fassaden*

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farben unzulässig.

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur an den Fassadenflächen im Bereich des ersten Vollgeschosses zulässig. Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen, die mehr als 1 Meter vom Gebäude entfernt stehen (z.B. Werbepylone, Fahnen), sind nicht zulässig.

## **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 unbekannt 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. Besonders geschützte Tierarten

Sollten bei Umbau- oder Abbruchmaßnahmen an bestehenden Gebäuden Nester von Wildbienen, Vögeln oder Fledermäusen entdeckt werden, sind diese umgehend dem städtischen Amt für Umweltschutz zu melden.

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 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.