

Stadt Pforzheim

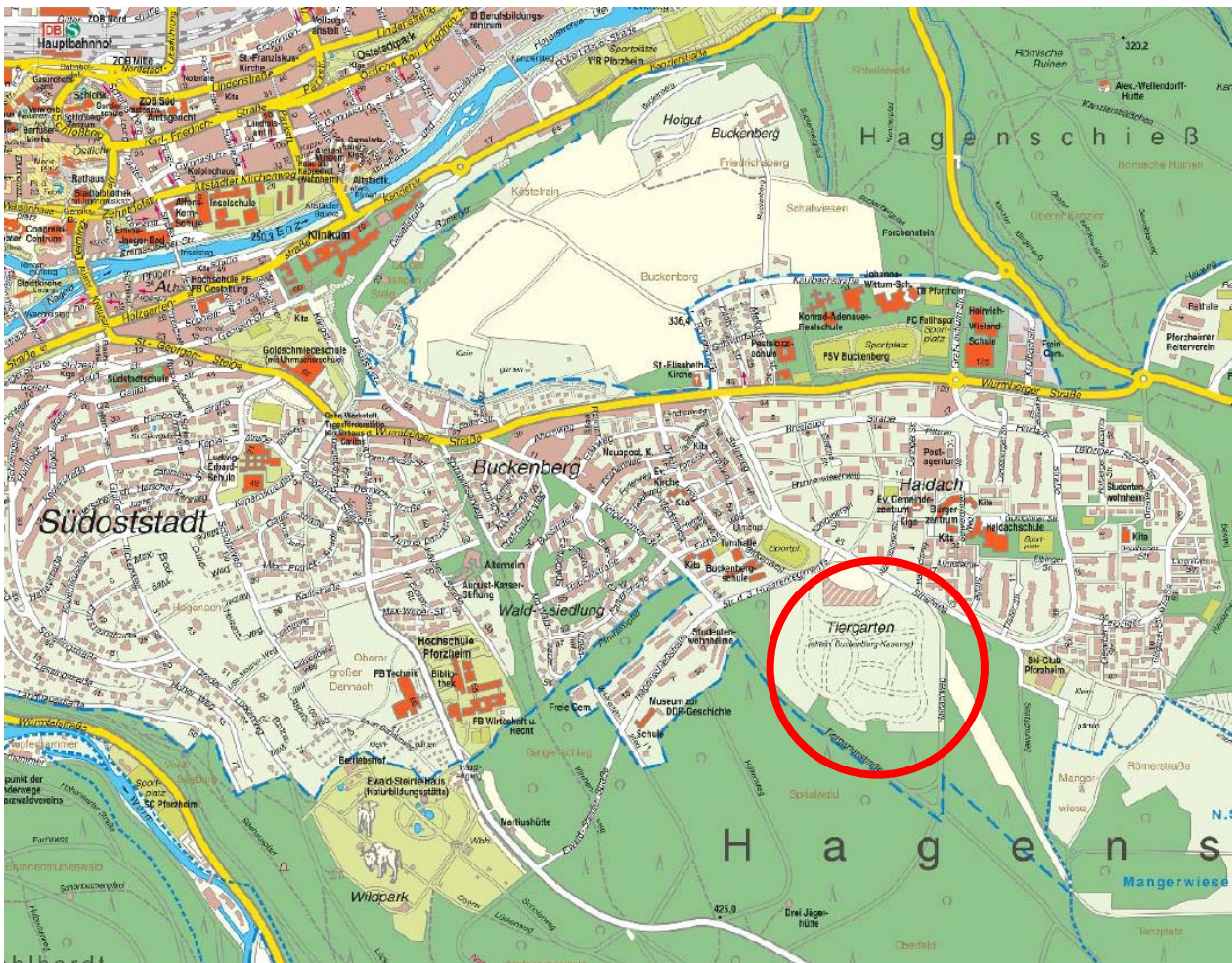
Amt für Stadtplanung,
Liegenschaften und Vermessung



Bebauungsplan

„Ehemalige Buckenbergkaserne“
Teilgebiet „Buckenberg“

- Textliche Festsetzungen -



**Bebauungsplan Ausschnitt „Ehemalige Buckenbergkaserne“
Teilgebiet „Buckenberg“
mit örtlichen Bauvorschriften**

Textliche Festsetzungen

Inhalt

| | |
|---|--------------|
| A. Planungsrechtliche Festsetzungen | - 3 - |
| 1. Art der baulichen Nutzung | - 3 - |
| 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)..... | - 3 - |
| 1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)..... | - 3 - |
| 1.3. Sondergebiet Hochschule (§ 11BauNVO) | - 3 - |
| 1.4. Sondergebiet Nahversorgungszentrum (§ 11 BauNVO)..... | - 3 - |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | - 3 - |
| 3. Bauweise | - 4 - |
| 4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen | - 4 - |
| 5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | - 4 - |
| 6. Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen..... | - 4 - |
| 7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | - 4 - |
| 8. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | - 5 - |
| B. Örtliche Bauvorschriften | - 5 - |
| 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | - 5 - |
| 1.1. Dächer..... | - 5 - |
| 1.2. Fassaden..... | - 5 - |
| 1.3. Werbeanlagen | - 5 - |
| 2. Stellplätze..... | - 6 - |
| 3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen..... | - 6 - |
| 3.1. Vorgärten | - 6 - |
| 3.2. Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen..... | - 6 - |
| 4. Freileitungen | - 6 - |
| C. Hinweise..... | - 6 - |
| 1. Bodenfunde | - 6 - |
| 2. Bodenschutz | - 6 - |
| 3. Verkehrsflächen | - 7 - |
| 4. Baumbestand..... | - 7 - |
| 5. Pflanzenliste | - 7 - |
| 6. Wasserschutz..... | - 7 - |
| 7. Energie | - 7 - |
| 8. Begrünung..... | - 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. *Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)*

Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. *Mischgebiet (§ 6 BauNVO)*

Die Nutzungen des § 6 (2) 6 und 7 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.3. *Sondergebiet Hochschule (§ 11 BauNVO)*

Im Sondergebiet Hochschule sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Einrichtungen und Gebäude für Hochschulnutzungen
- b) Hochschulnahe Einrichtungen wie: Forschung und Entwicklung, Gründerzentrum, nachuniversitäre Nutzungen
- c) Studentisches Wohnen

1.4. *Sondergebiet Nahversorgungszentrum (§ 11 BauNVO)*

Im Sondergebiet Nahversorgungszentrum sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: Einzelhandelsbetriebe, sofern die nachfolgenden Festsetzungen eingehalten werden:

- a) Die Verkaufsfläche der im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe darf insgesamt 3.840 qm nicht überschreiten.
- b) Es dürfen nur die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik- und Körperpflegeartikel angeboten werden.
- c) Auf insgesamt maximal 800 qm dürfen über die in b) genannten Sortimente hinaus andere Sortimente geführt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen sind als Höchstgrenze festgesetzt. Bezugspunkte für die festgesetzte Höhe sind die mittlere natürliche Geländeoberkante im Bereich des Baukörpers und der obere Schnittpunkt der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Dachhaut bzw. die Attika. Für die Bebauung entlang der Straße des 3. Husarenregiments (SO Hochschule) ist der untere Bezugspunkt die Straße des 3. Husarenregiments (§ 18 (1) BauNVO).

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a1) sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu vier Häusern zulässig.

In der abweichenden Bauweise (a2) sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 40 m zulässig. Ausnahmsweise kann im Erdgeschossbereich für den Betrieb des Senioren- und Mehrgenerationenwohnens ein Gebäude mit einer maximalen Länge von 100 m zugelassen werden.

In der abweichenden Bauweise (a3) sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 60 m zulässig.

In der abweichenden Bauweise (a4) sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu 25 % überschritten werden.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Mischflächen zu gestalten.

6. Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die durch den Straßen- und Wegebau entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

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

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Zugänge sowie öffentliche Parkplatzflächen und das Fußwegenetz sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich für den planungsbedingten Eingriff Maßnahmen festgesetzt, die den Bauflächen und den Erschließungsflächen innerhalb der Eingriffsfläche gemäß des jeweiligen Flächenanteils an der gesamten Eingriffsfläche gleichmäßig zugeordnet sind (vgl. folgende Tabelle).

| Flächenanteil (der Eingriffsfläche) von Bau- und Erschließungsflächen | | |
|--|----------------|-----------|
| | m ² | Flächen-% |
| Anteil Bauflächen | 42.933 | 83 |
| Anteil Erschließungsflächen | 8.656 | 17 |
| Summe | 51.589 | 100 |

8. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 BauGB)

Im Bereich der Baugrundstücke ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch) zu pflanzen. Die Pflanzungen auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden angerechnet. Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden nicht angerechnet.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

Flachdächer sind mit mindestens 8 cm Substrat bedeckt extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen und Carports.

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

Oberirdische Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je acht Kfz-Stellplätzen ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen. Jedem Baum ist eine mindestens 4 m² große Pflanzfläche zur Verfügung zu stellen, die zumindest wasserdurchlässig gepflastert ist.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 (1) LBO)

1.1. *Dächer*

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20°. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigung und die Traufhöhen einheitlich zu wählen. Pultdächer sind in Nord-Süd- oder Ost-West-Richtung auszurichten. Südlich der Planstraße A(1) sind neben Pultdächern mit einer Dachneigung von 20° Flachdächer und Satteldächer (SD) zulässig.

1.2. *Fassaden*

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

1.3. *Werbeanlagen*

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen als freistehende Werbeanlagen oder als Werbeanlagen an der Fassade zulässig. Werbeanlagen an der Fassade dürfen die Höhe der Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Im MI sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und unbeleuchtet oder als hinterleuchtete Einzelbuchstaben zulässig.

Im WA sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

2. Stellplätze
(§ 74 (1) 2 LBO)

Im WA sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze oder Garagen herzustellen, im MI 1,5 pro Wohneinheit. Hier ist im Bedarfsfall aufzurunden.

3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

3.1. *Vorgärten*

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Gehölze gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu erhalten.

3.2. *Einfriedungen gegenüber öffentlichen Flächen*

Einfriedungen und Hecken zur öffentlichen Fläche sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Durchsichtverwehrende Materialien sind nicht erlaubt.

4. Freileitungen
(§ 74 1 (5) LBO)

Sämtliche Versorgungsleitungen (Telefon, Strom usw.) sind in Erdverkabelung anzulegen.

C. Hinweise

1. Bodenfunde

Werden bei der Durchführung der Planung bisher unbekannte archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt, sind diese gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt.

2. 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 öffentlichen und privaten Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzensubstrat zu verwenden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

3. Verkehrsflächen

Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze und Straßenverkehrsgrün ist unverbindlich.

4. Baumbestand

Innerhalb der Baufenster sind die vorhandenen, erhaltenswerten Bäume nachrichtlich dargestellt.

5. 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 bereitgestellt.

6. Wasserschutz

Durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Drosselklappen, wasserdurchlässige Beläge, Regenwasserspeicher und anderes) soll dafür Sorge getragen werden, dass der Abfluss von Niederschlagswasser verzögert erfolgt und gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung (sowie bei Vorliegen der entsprechenden technischen Voraussetzungen auch als Brauchwasser für eingeschränkte Zwecke) genutzt werden kann. Dies ist mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim im Zusammenhang mit der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen.

7. Energie

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet. Geothermienutzung wird nicht empfohlen, da bei tiefen Bohrungen nicht auszuschließen ist, dass sich Altlasten in den Grundwasserleiter verlagern.

8. Begrünung

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