



STADT
PFORZHEIM

Planungsamt

Bebauungsplan

„Arlingerstraße 1-5“

- Textliche Festsetzungen - (Vorentwurf)



Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1.	Art der baulichen Nutzung	- 3 -
1.1.	Allgemeines Wohngebiet	- 3 -
1.2.	Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel	- 3 -
2.	Maß der baulichen Nutzung	- 3 -
3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	- 4 -
4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	- 4 -
5.	Verkehrsflächen	- 4 -
6.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 4 -
6.1.	Außenbeleuchtung	- 4 -
6.2.	Wasserdurchlässige Beläge	- 4 -
6.3.	Baumschutz	- 4 -
6.4.	Artenschutzrechtlich relevante Vermeidungsmaßnahmen	- 5 -
6.5.	Vorgezogene CEF-Maßnahmen	- 5 -
7.	Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 5 -
7.1.	Begrünung der Grundstücksflächen	- 5 -
7.2.	Stellplatzbegrünung	- 6 -
7.3.	Dachbegrünung	- 6 -
7.4.	Sonstige Pflanzbindungen	- 6 -
B.	Örtliche Bauvorschriften	- 6 -
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	- 6 -
1.1.	Dächer und Fassaden	- 6 -
2.	Werbeanlagen	- 7 -
3.	Grundstückszufahrten	- 7 -
4.	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke/Einfriedungen	- 7 -
5.	Aufschüttungen und Abgrabungen	- 8 -
C.	Hinweise	- 8 -
1.	Aufteilung der Verkehrsflächen	- 8 -
2.	Bodenfunde	- 8 -
3.	Bodenschutz/Erdaushub	- 8 -
4.	Wasserschutz	- 9 -
5.	Energie	- 9 -
6.	Begrünung	- 9 -
7.	Baumschutz	- 9 -
8.	Pflanzenliste	- 9 -

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) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO

1.1. *Allgemeines Wohngebiet*

(§ 4 BauNVO 2)

Die Art der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- 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,

Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.2. *Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel*

(§ 11 BauNVO)

Gemäß der Darstellung wird ein sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.290 m². Zulässig sind nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment. Auf einer Fläche von maximal 20 % der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Sortimente als Nebensortiment zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschreiten.

Ausnahmsweise können für technische Aufbauten Überschreitungen der Höhe in geringfügigem Umfang zugelassen werden. Alle technisch notwendigen Anlagen müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, mindestens jedoch 1,5 m.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO und § 23 BauNVO)

Im WA wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Wird im Verfahren ergänzt

5. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden als Fußweg festgesetzt.

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

6.1. Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. LED-Leuchten) zulässig.

6.2. Wasserdurchlässige Beläge

Kfz-Stellplätze, Zufahrten zu Kfz-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 zu gewährleisten.

6.3. Baumschutz

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

Bei Entfall der Habitatbäume Nr. 1 und 2 ist die jeweilige Habitatstruktur durch die Schaffung neuer Quartiere zu ersetzen.

6.4. *Artenschutzrechtlich relevante Vermeidungsmaßnahmen*

- Die Baufeldgröße muss auf ein Minimum beschränkt werden.
- Die Entfernung von Gehölzen muss auf ein Minimum beschränkt werden.
- Die Entnahme von Gehölzen sowie das Umhängen vom Eingriff betroffener Vogelnisthilfen müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel, also zwischen dem 15. September und 28./29. Februar erfolgen.
Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze und Nisthilfen auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.
- Gehölze dürfen für die Herstellung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden.
- Sofern zukünftig Eingriffe in die Gebäude mit Potenzial für gebäudebrütende Vogelarten sowie in den Habitatbaum Nr. 1 mit Quartierpotenzial für Fledermäuse geplant sind, müssen diese vor Beginn der Bauarbeiten von qualifiziertem Fachpersonal auf eine aktuelle Nutzung durch Vögel bzw. Fledermäuse untersucht werden. Auf diese Weise können vorkommende Arten und Nester im Detail erfasst und bei Bedarf geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgelegt werden.
- Als kurz- bis mittelfristig wirksame populationsstützende Maßnahme sollten entfallende, bisher ungenutzte aber potenziell geeignete Fortpflanzungsstätten höhlenbrütender Vogelarten durch künstliche Nisthilfen ersetzt werden. Dies bezieht sich vor allem auf den Habitatbaum Nr. 2, bei Wegfallen dieses Baumes ist im räumlichen Zusammenhang insgesamt eine Vogelnisthilfe (Großraumnisthöhle) aufgehängt werden.
- Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15 % an Gebäudefronten unzulässig
- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäuse sind entfallende Gehölze durch die Neupflanzung von Vogelnährgehölzen, wie heimische Obst- und Laubbäume (z.B. Süß- oder Sauerkirsche, Apfel, Feldahorn, Eberesche) und beerentragende Sträucher (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen oder Schlehe) im Rahmen der Grünflächengestaltung zu ersetzt

6.5. *Vorgezogene CEF-Maßnahmen*

Zur Sicherung der ökologischen Funktion für höhlenbrütende Vogelarten sind sechs Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 32 mm und drei Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 26 mm im räumlich-funktionalem Zusammenhang an Gehölzen anzubringen.

Die Maßnahmenausführung ist durch einen entsprechend qualifizierten Fachplaner festzulegen und die Umsetzung unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

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

7.1. *Begrünung der Grundstücksflächen*

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

SO: Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden nicht angerechnet.

7.2. Stellplatzbegrünung

WA: Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen.

SO: Je 8 Kfz-Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum 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.

7.3. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mindestens 15 cm Substrat zu bedecken und extensiv zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrüneten Daches von 0,4 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 mit Bäumen und Sträuchern 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.

7.4. Sonstige Pflanzbindungen

Alle festgesetzten Bäume, Sträucher 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.

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

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

1.1. *Dächer und Fassaden*

In WA 2 sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Form, Farbe, Neigung und Material einheitlich zu gestalten.

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

2. Werbeanlagen
(§ 74 (1) LBO)

WA: Werbeanlagen sind gem. § 11 (4) LBO nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten und nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.

SO: Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig.

An der Nord- und Südfassade ist jeweils ein Leuchtkasten mit den Maßen 2,5 x 2,5 m zulässig. An der Ostfassade sind drei Großflächige-Werbetafeln 3,5 x 2,5 m sowie eine Werbevitrine 1,5 x 1,2 m zulässig. An der Westseite des Gebäudes sind keine Werbeanlagen zulässig.

Die Oberkanten der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach ist unzulässig. Insgesamt darf die Summe der Werbeanlagen je Fassadenseite 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Fluoreszierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind unzulässig.

Ausnahmsweise ist eine Werbestehle mit maximaler Größe von 4,4 x 1,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Fremdwerbung ist nicht zulässig.

3. Grundstückszufahrten
(§ 74 (1) LBO und Stellplatzsatzung)

WA: 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.

SO: Es ist eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 13 m zulässig

4. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke/Einfriedungen
(§ 74 (1) LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege und Zufahrten benötigt werden, als Vegetationsfläche angelegt und gepflegt werden. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

Einfriedungen privater Gärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Form einer Bepflanzung (Hecken, Sträucher) bis 1,5 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme.

Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze handelt - zu begrünen.

5. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 74 (1) Nr. 3 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. Aufteilung der Verkehrsflächen

Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen entspricht dem Stand der Straßenplanung des zuständigen Fachamtes zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Darstellung hat somit informativen Charakter.

2. Bodenfunde

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt 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).

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Baumschutz

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

8. Pflanzenliste

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

Pforzheim, den 04.09.2020

CB