

**Bebauungsplan Ausschnitt „Welschenäcker II“
Teilgebiet „Nordstadt-Ost“
mit örtlichen Bauvorschriften**

Textliche Festsetzungen

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)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender flüssiger Stoffe sind verboten. Ausgenommen sind jedoch Anlagen, wenn

- a) die Lagerbehälter doppelwandig sind oder als einwandige Behälter in einem flüssigkeitsdichten Auffangraum ohne Abläufe stehen.
- b) Undichtheiten der Behälterwände bei oberirdischen Behältern ohne Auffangraum und bei unterirdischen Behältern durch ein Leckanzeigegerät selbsttätig angezeigt werden.
- c) Auffangräume nach Buchstabe a) so bemessen sind, dass die dem gesamten Rauminhalt der Behälter entsprechende Lagermenge zurückgehalten werden kann.
- d) der Rauminhalt eines unterirdischen Lagerbehälters 40.000 Liter, eines oberirdischen Lagerbehälters 100.000 Liter nicht übersteigt (§ 8 (1) i.V.m. § 1 (4) 2 BauNVO).

Die nach § 8 (2) 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die nach § 8 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Die nach § 8 (3) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) 1 BauGB).

Verkaufsflächen sind zulässig als Großhandel im Sinne des Umsatzes von Gütern an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher.

Verkaufsflächen des Einzelhandels im Sinne des Umsatzes von Gütern an Endverbraucher sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen. Die Einzelhandelsfläche darf maximal 10 % der zulässigen Geschossfläche betragen (§ 8 (2) 1 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO).

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Ausnahmsweise kann die Gebäudehöhe durch Überfahrten für Aufzuanlagen, technische Aufbauten, Solartechnik etc. um bis zu 4 m überschritten werden.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt der Geländeoberfläche an der Gebäudeaußenwand. Der obere Bezugspunkt ist die Gebäudeoberkante (§ 18 (1) BauNVO).

Die zulässige Geschossfläche darf im Gewerbegebiet um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).

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

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung zugelassen.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke
(§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Gewerbegebiet beträgt 1.000 m².

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

Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zufahrten über die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Im Bereich der Grundstückszufahrten ist das Angleichen der Grundstückshöhe an das Straßenniveau zulässig.

Bei Grundstücken bis 2.500 m² Fläche ist eine Zufahrt, bei größeren Grundstücken je angefangener 2.500 m² eine Zufahrt zulässig. Die Breite der Zufahrt darf 8 m nicht überschreiten. In begründeten Einzelfällen können zwei dieser Zufahrten zusammengelegt werden.

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

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen, sofern die Untere Wasserbehörde aus Gründen des Grundwasserschutzes keine gegenteilige Auffassung vertritt.

Die Überdeckungen von Tiefgaragen sind mit 60 cm Mutterboden auszuführen und intensiv zu begrünen und statisch so auszubilden, dass dies möglich ist.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen herzustellen und zu unterhalten.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Bei Gebäuden entlang der B 294 sind Räume zum dauerhaften Aufenthalt wie Büros, Sozialräume der Mitarbeiter etc. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude vorzusehen. Bei Wandöffnungen zur B 294 sind Fenster mit erhöhter Luftschalldämmung vorzusehen.

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

10.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan festgesetzten Flächen sind von Bebauung, Stellplätzen, Werbeanlagen und Oberflächenversiegelung freizuhalten. Sie sind gemäß den Planeinträgen mit standortgerechten Laubbäumen, wobei an Straßen und Wegen ausschließlich Hochstämme zu verwenden sind, und freiwachsenden Strauchhecken sowie flächendeckend mit sonstigen Bepflanzungen zu begrünen.

10.2 Begrünung der Grundstücksflächen

20 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen. Je angefangene 200 m² dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch) zu pflanzen. Die Pflanzungen auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden angerechnet. Die Bepflanzungen der Stellplätze werden nicht angerechnet.

10.3 Stellplätze

Oberirdische Kfz-Stellplätze und Parkieranlagen sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je acht Kfz-Stellplätzen ist ein solcher Baum zwischen oder ent-

lang der Parkstände anzuordnen. Jedem Baum ist eine mindestens 4 m² große Pflanzfläche zur Verfügung zu stellen, die zumindest wasserdurchlässig gepflastert ist.

10.4 Fassadenbegrünung

Fensterlose Wandflächen ab 10 m Länge sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

10.5 Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 ° sind mit mindestens 8 cm Substrat bedeckt extensiv zu begrünen.

10.6 Sonstige Pflanzbindungen

Alle festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

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

Geeignete Arten können den Pflanzlisten, die als Empfehlung der Begründung beigelegt sind, entnommen werden.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) LBO)

1.1 *Dächer*

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10 ° zulässig.

1.2 *Fassaden*

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 und Automaten

(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig.

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 Fassadenlänge nicht überschreiten. Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Zusätzlich gilt: Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (bezogen auf den Abstand zu den Fahrbahnrändern der B 294) sind nur auf Einzelantrag und nach Prüfung auf Grundlage des § 33 StVO zulässig.

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

3.1 Anlage/Pflege von Gärten

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 Abtragungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem Gelände mehr als 0,5 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

3.2 Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Flächen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Hecken und berankte Zaunanlagen sind zulässig. Sonstige durchsichtverwehrende Materialien sind nicht erlaubt. Grenzen Stell-, Lager- oder Rangierflächen der gewerblichen Baugrundstücke an öffentliche Erschließungs- und Grünflächen, so ist zur Abschirmung die Einfriedigung stets mit einer Bepflanzung herzustellen oder zu kombinieren (Strauchhecke, Schmithecke, berankte Zäune).

C. Hinweise

1. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind 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. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
2. Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze und Straßenverkehrsgrün ist unverbindlich.
3. 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 Pflanzsubstrat zu verwenden.

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

4. Der Begründung ist eine Pflanzenliste beigelegt.

Pforzheim, 23.11.2007

62 MA