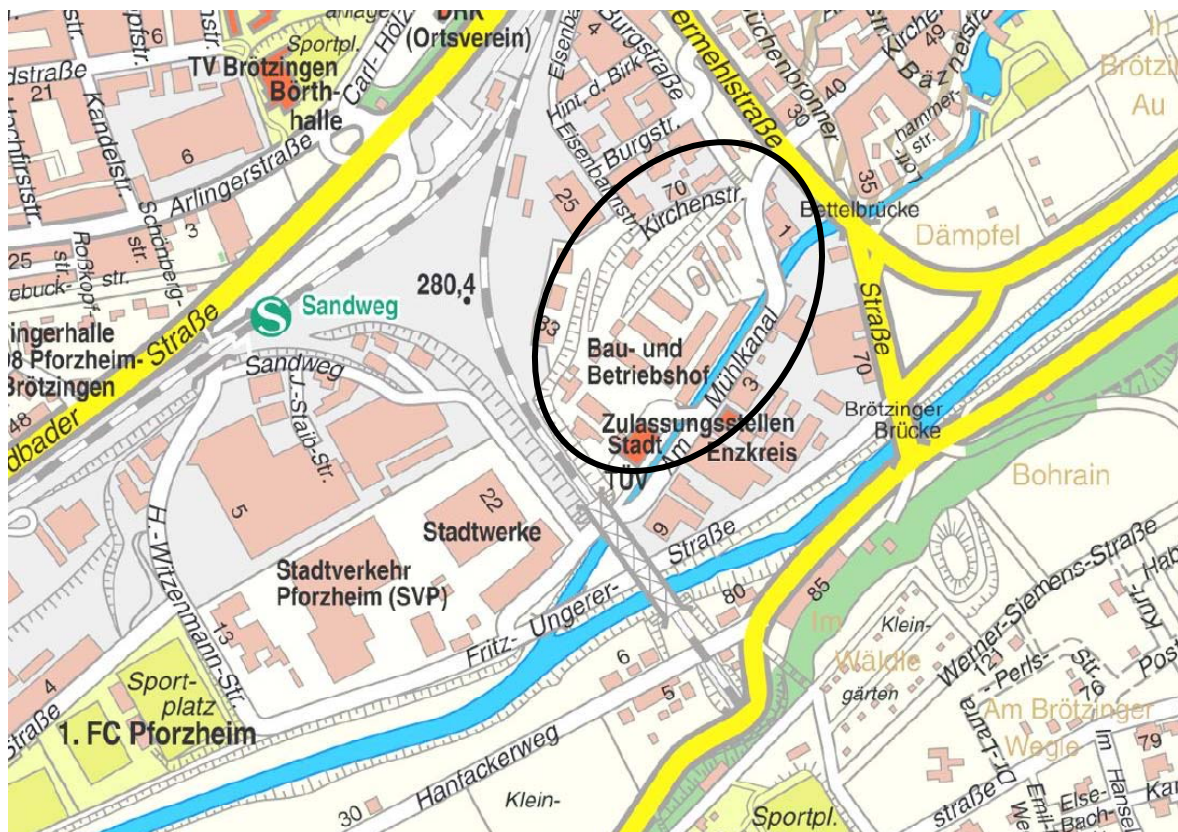


Bebauungsplan

„Am Mühlkanal“

- Textliche Festsetzungen -



Textliche Festsetzungen

Inhalt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	- 4 -
1. Art der baulichen Nutzung	- 4 -
1.1. Sondergebiet „Einzelhandel - Nahversorgungszentrum“	- 4 -
1.2. Gewerbegebiet	- 4 -
2. Maß der baulichen Nutzung	- 5 -
3. Bauweise	- 5 -
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	- 5 -
5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	- 6 -
6. Flächen für Versorgungsanlagen	- 6 -
6.1. Versorgungsfläche 1	- 6 -
6.2. Versorgungsfläche 2	- 6 -
7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 6 -
7.1. Baumpflanzungen in der westlichen Böschungsfäche	- 6 -
7.2. Vorgezogene CEF-Maßnahmen / Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz	- 6 -
7.3. Zuordnung der Kosten für CEF-Maßnahmen / Kompensationsmaßnahmen	- 6 -
7.4. Wasserdurchlässige Beläge	- 7 -
7.5. Baumschutz	- 7 -
8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	- 7 -
8.1. Leitungsrecht 1 (LR 1)	- 7 -
8.2. Leitungsrecht 2 (LR 2)	- 7 -
8.3. Leitungsrecht 3 (LR 3)	- 7 -
8.4. Leitungsrecht 4 (LR 4)	- 7 -
8.5. Leitungsrecht 5 (LR 5)	- 7 -
8.6. Geh- und Fahrrecht (GFR)	- 7 -
9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. d. BImSchG – bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz	- 8 -
10. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 8 -
10.1. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern	- 8 -
10.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	- 8 -
10.3. Begrünung der Grundstücksflächen	- 8 -
10.4. Stellplatzbegrünung	- 8 -

10.5. Dachbegrünung	- 9 -
10.6. Sonstige Pflanzbindungen	- 9 -
B. Örtliche Bauvorschriften	- 9 -
1. Äußere Gestaltung der baulicher Anlagen	- 9 -
1.1. Dächer	- 9 -
1.2. Technische Dachaufbauten	- 9 -
1.3. Fassaden	- 9 -
2. Werbeanlagen	- 9 -
2.1. Für Werbeanlagen im SO gilt zusätzlich zu den Festsetzungen unter 2.:	- 10 -
2.2. Für Werbeanlagen im GE gilt zusätzlich zu den Festsetzungen unter 2.:	- 10 -
3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke	- 10 -
4. Einfriedigungen	- 10 -
5. Freileitungen	- 10 -
C. Hinweise	- 11 -
1. Aufteilung der Verkehrsflächen	- 11 -
2. Bodenfunde	- 11 -
3. Erdaushub	- 11 -
4. Pflanzenliste	- 11 -
5. Leitungstrassen	- 11 -
6. Bodenschutz	- 13 -
7. Kampfmittel	- 13 -
8. Wasserschutz	- 13 -
9. Energie	- 14 -
10. Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn	- 14 -
11. Begrünung	- 14 -
12. Artenschutz	- 14 -
13. Pforzheimer Sortimentsliste (2010)	- 14 -

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. *Sondergebiet „Einzelhandel - Nahversorgungszentrum“*
(§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet „Einzelhandel - Nahversorgungszentrum“ dient der Unterbringung eines SB-Warenhauses inkl. Konzessionäre (zu denen neben Einzelhandelsbetrieben auch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe gehören) für das folgende Verkaufsflächenzahlen festgesetzt werden:

Die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet ist auf eine Verkaufsflächenzahl von 0,391 zu beschränken, davon sind

- I. nahversorgungsrelevante Sortimente gem. der Pforzheimer Sortimentsliste (siehe Hinweis C 13.) auf eine Verkaufsflächenzahl von 0,269 zu beschränken.
- II. zentrenrelevante Sortimente gem. der Pforzheimer Sortimentsliste auf eine Verkaufsflächenzahl von 0,113 zu beschränken.

Dabei ist die Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus inkl. Konzessionäre ohne Mall, Rollsteige, Windfang und Kassenvorräume auf eine Verkaufsflächenzahl von 0,339 zu beschränken.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind.

Hinweis: Die Verkaufsflächenzahlen beziehen sich auf die Größe des Sondergebietes von 23.027 m².

1.2. *Gewerbegebiet*
(§ 8 BauNVO)

Im gesamten Gewerbegebiet gilt:

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

Dieser Absatz gilt nicht für Autohäuser.

Die nach § 8 (2) 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur als untergeordneter Bestandteil, Ergänzung oder Zubehör zu den im Gewerbegebiet zulässigen Betrieben zulässig. Ein entsprechender Nachweis ist zu führen. Sonstige Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) 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 Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Die nach § 8 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Die Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist; Peepshows, Striptease-Lokale, Sexkinos und Sexshops sowie sonstige auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 1 (6) 1 i. V. m. § 1 (9) 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 Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (HbA) festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der Straße Am Mühlkanal auf dem Abschnitt zwischen der Mühlkanalbrücke und der Brücke zum Sondergebiet, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (§ 18 (1) BauNVO).

Die mit 15,50 m angegebenen HbA darf auf einer Gesamtfläche von max. 400 m² um max. 4,50 m durch technische Dachaufbauten überschritten werden (siehe auch Ziffer B 1.2).

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

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist so definiert, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung zugelassen werden.

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

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

5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Zufahrten zu privaten Stellplätzen dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgen.

6. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) 12 BauGB)

6.1. *Versorgungsfläche 1*

Auf der Versorgungsfläche 1 befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Pforzheim.

6.2. *Versorgungsfläche 2*

Auf der Versorgungsfläche 2 befindet sich eine Übergabestation der Stadtwerke Pforzheim.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

7.1. *Baumpflanzungen in der westlichen Böschungsfäche*

In der Böschung, die sich westlich der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet (Flst. Nr. 10992/9) befindet, sind fünf Laubbäume einer oder mehrerer der nachfolgend aufgeführten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Aesculus hippocastanum (Roskastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fraxinus excelsior (Esche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Winter-Linde). Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Die Bäume werden nicht auf die sonstige Grundstücksbegrünung angerechnet.

7.2. *Vorgezogene CEF-Maßnahmen / Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz*

In den festgesetzten Flächen CEF 1 – CEF 4 wurden vor Umsetzung der Planung Quartiere für Zwergfledermäuse von der unteren Naturschutzbehörde angebracht. Der Fortbestand dieser Quartiere muss dauerhaft gesichert werden.

Als weitere Kompensation sind selbstreinigende Fledermaus-Fassadenquartiere an den Fassaden von Neubauten auf der Sondergebietsfläche anzubringen bzw. einzubauen. Die Standorte sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Fortbestand dieser Quartiere sowie der freie An- und Abflug für Fledermäuse muss dauerhaft gesichert werden.

7.3. *Zuordnung der Kosten für CEF-Maßnahmen / Kompensationsmaßnahmen*

Die CEF-Maßnahmen zur Gewährleistung der ökologischen Funktion werden ebenso wie die Maßnahmen zum Ausgleich für den planungsbedingten Eingriff in die Uferböschung des Mühlkanals der Sondergebietsfläche zugeordnet. Die Kosten für diese Maßnahmen und der dafür erforderlichen Flächen werden damit ebenfalls der Sondergebietsfläche zugeordnet.

7.4. *Wasserdurchlässige Beläge*

Nicht überdachte PKW-Stellplätze, Zufahrten zu PKW-Stellplätzen und Garagen sowie nicht überdachte Zugänge sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist zu gewährleisten.

7.5. *Baumschutz*

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

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

8.1. *Leitungsrecht 1 (LR 1)*

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Pforzheim (ESP) - Kanal.

8.2. *Leitungsrecht 2 (LR 2)*

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Stadtwerke Pforzheim – Strom und Telekommunikation.

8.3. *Leitungsrecht 3 (LR 3)*

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Stadtwerke Pforzheim - Wasserversorgung.

8.4. *Leitungsrecht 4 (LR 4)*

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Stadt Pforzheim – Strom.

8.5. *Leitungsrecht 5 (LR 5)*

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Stadtwerke Pforzheim – Fernwärme.

8.6. *Geh- und Fahrrecht (GFR)*

Mit Fahr- und Wegerecht belastete Flächen zugunsten der Stadtwerke Pforzheim. Zur bestehenden Trafostation ist dem Versorgungsunternehmen jederzeit ungehinderter Zugang zu gewähren.

Zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird auf die Hinweise unter Ziffer C 5. verwiesen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. d. BImSchG – bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Durch die im Plangebiet angesiedelten Nutzungen müssen in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung einer etwaigen gewerblichen Vorbelastung eingehalten werden. Der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für den geplanten Betrieb muss im Rahmen der Baugenehmigung mit einer Geräuschimmissionsprognose entsprechend den Regelungen der TA Lärm erbracht werden.

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

10.1. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern

Entlang des Mühlkanals sind die vorhandenen Bäume zu erhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die westliche Böschungfläche soll mittels der Pflanzbindung als begrünte Fläche im Übergang zu den angrenzenden Nutzungen erhalten werden.

10.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Straße Am Mühlkanal ist ein Pflanzgebotsstreifen festgesetzt. In dieser Fläche ist eine Schnitthecke aus Laubgehölzen einer der nachfolgend aufgeführten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: *Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Fagus sylvatica* (Rot-Buche). Zur Abschirmung der dahinterliegenden Nutzungen beträgt die Mindesthöhe 1,50 m. Bei der Pflanzung sind die Schutzabstände zu bestehenden Leitungen zu beachten (Abstimmung mit dem Leitungsträger). Der Pflanzgebotsstreifen kann durch erforderliche Fußwegeverbindungen unterbrochen werden. Die Unterbrechungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

10.3. Begrünung der Grundstücksflächen

Entlang der Straße Am Mühlkanal, sowohl an der Nord- als auch an der Ostseite des Plangebiets, sind zur Gestaltung des Straßenbildes und der Eingangssituation Bäume der Art *Salix alba* 'Liempde' (Silber-Weide) zu pflanzen bzw. zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Ausreichende Schutzmaßnahmen im Hinblick auf benachbarte Leitungen sind dabei zu beachten.

10.4. Stellplatzbegrünung

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je 8 Kfz-Stellplätze ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen und dauerhaft zu erhalten. Jedem Baum ist eine mindestens 4,00 m² große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2,00 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

10.5. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° sind mit mindestens 8 cm Substrat extensiv zu begrünen.

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

10.6. Sonstige Pflanzbindungen

Alle festgesetzten Bäume 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.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulicher Anlagen

(§ 74 (1) LBO)

1.1. Dächer

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 10°.

1.2. Technische Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten wie z. B. Kühlanlagen, Entlüftungen, Antennen etc., sind in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren und in ihrer Gestaltung auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen.

1.3. 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

(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der Nord- und Nordostseite des Plangebiets.

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

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

2.1. *Für Werbeanlagen im SO gilt zusätzlich zu den Festsetzungen unter 2.:*

Im Sondergebiet sind – als gemeinsame Werbeanlagen für die ansässigen Betriebe – eine freistehende Werbeanlage (z.B. Pylon) und vier Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt auf der Nordseite des Sondergebiets max. 7 m, im sonstigen Plangebiet max. 9 m. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage beträgt 6 m². Ausnahmsweise darf die maximale Werbefläche auf der Ostseite des Sondergebiets bis auf eine Fläche von max. 12 m² überschritten werden.

2.2. *Für Werbeanlagen im GE gilt zusätzlich zu den Festsetzungen unter 2.:*

Je Gewerbebetrieb sind je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche eine freistehende Werbeanlage (z.B. Pylon) und zwei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage beträgt 6 m².

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

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des bestehenden 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 0,50 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

4. Einfriedigungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig. Einfriedigungen sind von der Straßenseite aus gesehen hinter die Hecken (Pflanzgebot) zu platzieren.

Einfriedigungen zwischen zwei Privatgrundstücken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig.

5. Freileitungen
(§ 74 (1) 5 LBO)

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

C. Hinweise

1. Aufteilung der Verkehrsflächen

Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen hat nur nachrichtlichen Charakter.

2. 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).

3. Erdaushub

Bei der Erschließungsplanung ist, soweit möglich, der Anfall von Erdaushub zu minimieren bzw. anfallender Aushub Vorort zu verwerten. Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Fläche im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Boden-schutzbehörde mitzuteilen.

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

Pflanzmaßnahmen auf / an Leitungstrassen:

Werden Pflanzmaßnahmen geplant, so sind die Betreiber von Ver- und Entsorgungsanlagen rechtzeitig in die Planung einzubeziehen. Die Planung neuer Baumstandorte ist auf Grund des Leitungsbestandes und der Baumart im Einzelfalle abzustimmen.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Um den Forderungen nach Begrünung der Innenstädte Rechnung tragen zu können, müssen besondere Maßnahmen getroffen werden, wenn die Pflanzungen dicht an bestehenden unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen (uVEA) vorgenommen werden.

- Bei einem Abstand von über 2,50 m sind Schutzmaßnahmen in der Regel nicht erforderlich.
- Bei einem Abstand zwischen 1,00 und 2,50 m ist in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen.
- Bei einem Abstand unter 1,00 m ist eine Baumpflanzung im Ausnahmefall unter Abwägung der Risiken möglich. Schutzmaßnahmen sind zu vereinbaren.

Sofern Schutzmaßnahmen erforderlich werden, bedürfen diese der Abstimmung zwischen den Beteiligten.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Sicherung von Versorgungsanlagen ist vom Grundstückseigentümer zu veranlassen. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ermöglicht es den Versorgungsunternehmen, ihre Versorgungsanlagen auf fremden

Grundstücken effektiv zu sichern. Sie entsteht durch Einigung von Grundstückseigentümer und Berechtigtem (Versorgungsunternehmen) und Eintragung im Grundbuch. Die Dienstbarkeit begründet regelmäßig ein zeitlich unbefristetes Nutzungsrecht auf Dauer des Bestands und Notwendigkeit der Anlage.

Hinweise zum Leitungsrecht 1 zugunsten des ESP:

Die Kanaltrasse ist durch den Eintrag einer Grunddienstbarkeit mit folgenden Bedingungen zu sichern:

Die vorhandenen Entwässerungsleitungen einschließlich Schachtbauwerke müssen jederzeit ohne vorherige Benachrichtigung des Grundstückseigentümers zugänglich sein.

Im Bereich der vorgesehenen Baumaßnahme müssen die Schachteinstiege jederzeit und so anfahrbar bleiben, dass Reinigungs- und Wartungsfahrzeuge mit einer Höhe von mindestens 4,00 m, einer Breite von 2,50 m, einem Wendekreis von mindestens 20,00 m und einem zulässigen Gesamtgewicht von 30 to mit ihren Schlauchtrommeln senkrecht über den Einstiegsöffnungen stehen können, ohne an Oberflächenbelägen und/oder Anpflanzungen Schäden zu verursachen.

Einfriedigungen sind mit einer Toreinfahrt (Breite 3,50 m) an der nächstliegenden Straße herzustellen und mit einem Zylinderschloss der Generalschließanlage des Eigenbetriebes Stadtentwässerung Pforzheim zu versehen.

Die Kanaltrassen (einschließlich Grabenbreite und Schachtbauwerke) dürfen in keinem Fall mit Gebäudeteilen u. ä. (z. B. Garagen) überbaut werden. Im Nahbereich der Kanaltrassen sind für Gebäudeteile entsprechende Sicherungsmaßnahmen (Gründungstiefe u. a.) nach Maßgabe des Eigenbetriebes Stadtentwässerung Pforzheim notwendig.

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, weitere Kanalanschlüsse, die Errichtung von Schachtbauwerken und Änderungen an der Entwässerungsanlage zu dulden. Außerdem hat er dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim sowie den von ihr beauftragten Firmen das Recht einzuräumen, jederzeit Kanalreparaturen auszuführen.

Bei Aufgrabungen können hierbei keine Schadensersatzansprüche bezüglich der bestehenden Bepflanzung, Einfriedigung sowie sonstiger Einbauten gegenüber der Stadt bzw. dem Entwässerungsberechtigten geltend gemacht werden. Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim verpflichtet sich, das im Zuge einer Aufgrabung in Anspruch genommene Gelände als Rasenfläche bzw. befestigte Fläche nach den "Allgemeinen und Technischen Bedingungen des Tiefbauamtes" wieder herstellen zu lassen, wobei die Aufwuchspflege vom Grundstückseigentümer zu übernehmen ist. Eine notwendige Änderung an der Einfriedigung einschließlich Sicherungsmaßnahmen werden auf Kosten des Grundstückseigentümers erfolgen.

Veränderungen am Gelände über der Kanaltrasse, die Umbauarbeiten an der Kanalisationsanlage erforderlich machen, sind dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim / Abteilung Betrieb – Kanalnetz und Bauwerke – zur Prüfung und Freigabe vorzulegen. Die Umbauten gehen zu Lasten des Eigentümers.

Hinweise zum Leitungsrecht 2 zugunsten der Stadtwerke:

In einem Schutzstreifen von 4 m Breite (zu beiden Seiten der Leitungsachse je 2 m), dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Auf dem Grundeigentum sind jegliche Nutzungen, insbesondere Anpflanzungen, zu unterlassen, die eine Gefährdung der Leitungsanlage darstellen.

Der Eigentümer duldet, dass die SWP Anpflanzungen oder Gegenstände beseitigt, soweit dies für die Unterhaltung und die Betriebsicherheit der Leitungsanlage notwendig ist.

Die SWP sind berechtigt, die Ausübung dieser Rechte ganz oder teilweise Dritten zu überlassen.

Aufgrabungen, Anpflanzungen oder andere Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens hat der Eigentümer in angemessener Frist vor deren Beginn der SWP mitzuteilen. Diese legt die zur Vermeidung möglicher Gefahren notwendigen Maßnahmen fest. Der Eigentümer ist verpflichtet, diesen Anweisungen Folge zu leisten. Er hat die vorstehenden Verpflichtungen auf eventuelle Rechtsnachfolger zu übertragen.
Vorgenanntes wird durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

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.

Es wird empfohlen, den Abbruch der Bestandsgebäude mit den Oberflächenbefestigungen sowie den unterirdischen Anlagenteilen durch eine Fachfirma durchführen zu lassen. Aushubarbeiten im Bereich der Tankstelle sowie im Umfeld des Schachtes für die Befüllung der Heizzöltanks, die Auslagerung des Altöltanks sowie die Auslagerung der Abscheideranlagen sollten vorsorglich fachtechnisch überwacht werden. Aufgrund der punktuell erfolgten Probenahme und der weiten Ausdehnung der Baumaßnahme sollten die Ergebnisse des Gutachtens (Töniges GmbH, Beratende Geologen und Ingenieure vom 30.11.2010) während der Baumaßnahme kritisch überprüft werden (Abweichungen von den Beschreibungen der Bodenproben oder geruchliche Auffälligkeiten).

7. Kampfmittel

Im Oktober 2009 wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg eine multitemporale Luftbildauswertung gemacht. Der südwestliche Bereich des Plangebiets wird als „bombardierter Bereich“ deklariert, in dem auch Bombentrichter liegen. Hier kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hält die Durchführung weiterer Maßnahmen für erforderlich und empfiehlt flächenhafte Vorortprüfungen.
Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann auch für eventuell freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden.

8. Wasserschutz

Neben den Verminderungsmaßnahmen durch wasserdurchlässige Belagsflächen und Dachbegrünung 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.

9. Energie

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.

10. Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Für die Errichtung von eventuellen Schutzmaßnahmen, die bei Bedarf durch den Bauherren zu erfolgen haben, können gegenüber der DB AG keine Ansprüche geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

11. Begrünung

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.

12. Artenschutz

Der Rückbau der Gebäude des städtischen Bauhofs sollte möglichst in den Monaten November bis März erfolgen (Winterruhe der Fledermäuse). Der Rückbau sollte fachlich von der unteren Naturschutzbehörde begleitet werden.

13. Pforzheimer Sortimentsliste (2010)

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung
- Bücher
- Computer/Zubehör, Telekommunikation
- Elektroartikel (Kleinelektrowaren)
- Foto/Film
- Geschenkartikel
- Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Musikinstrumente
- Optik
- Schuhe
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Papier, Büro- & Schreibwaren
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Sanitätswaren
- Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video, Ton- und Datenträger)
- Uhren und Schmuck
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

davon sind differenziert zu betrachten

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerie- und Parfümeriewaren (inkl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Kioskbedarf/Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung)
- Baustoffe/Baumarktartikel
- Bodenbeläge/Teppiche (inkl. Stapelware und Teppichrollen)
- Bürobedarf (ohne Papier, Büro- & Schreibwaren)
- Campingartikel
- Farben/Lacke
- Fahrräder
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
- Kfz-Zubehör
- Leuchten
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitärwaren
- Sportgroßgeräte
- Tapeten
- Werkzeuge/Eisenwaren
- Zoobedarf

Pforzheim, 24.04.2012

62 Lis

62 DA