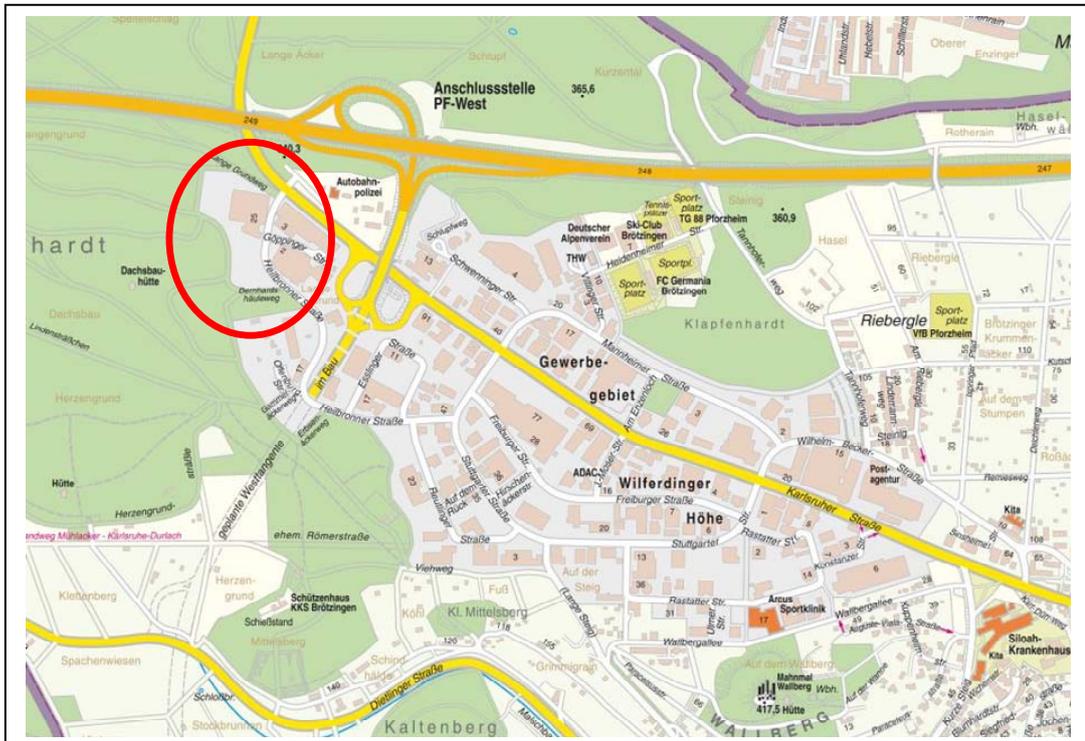


# Bebauungsplan

## „Heilbronner Straße“

### - Textliche Festsetzungen -



## Textliche Festsetzungen

### Inhalt:

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1.	Art der baulichen Nutzung	- 3 -
1.1.	Industriegebiet	- 3 -
2.	Maß der Nutzung	- 3 -
3.	Bauweise	- 4 -
4.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 4 -
4.1.	Wasserdurchlässige Beläge	- 4 -
5.	Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 4 -
5.1.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	- 4 -
5.2.	Begrünung der Grundstücksflächen	- 5 -
5.3.	Stellplatzbegrünung	- 5 -
5.4.	Dachbegrünung	- 5 -
5.5.	Private Grünfläche	- 5 -
5.6.	Sonstige Pflanzbindungen	- 5 -
5.7.	Ausgleichsmaßnahmen	- 6 -
6.	Geh- und Leitungsrecht	- 6 -
6.1.	Leitungsrecht	- 6 -
6.2.	Gehrecht	- 6 -
B.	Örtliche Bauvorschriften	- 6 -
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	- 6 -
2.	Werbeanlagen	- 6 -
3.	Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen	- 7 -
4.	Einfriedungen	- 7 -
C.	Hinweise	- 7 -
1.	Aufteilung der Verkehrsflächen	- 7 -
2.	Leitungstrassen	- 7 -
3.	Bodenfunde	- 7 -
4.	Bodenschutz/Erdaushub	- 8 -
5.	Bodenbeschaffenheit / Geologie	- 8 -
6.	Wasserschutz	- 8 -
7.	Energie	- 8 -
8.	Begrünung	- 9 -
9.	Pflanzenliste	- 9 -
10.	Kampfmittel	- 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. *Industriegebiet*  
(§ 9 BauNVO)

Anlagen gemäß §§ 4 ff BImSchG in Verbindung mit den Ziffern 1, 6, 7, 9, 10 der 4. BImSchV sind unzulässig (§ 9 BauNVO i. V. m. § 1 (4) 2 BauNVO und § 1 (9) BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.

Ausnahmsweise sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen nicht zentrenrelevanter Sortimente (entsprechend Sortimentsliste im Märkte- und Zentrenkonzept) von nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und 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).

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 (5) i.V. mit § 8 BauNVO).

Die nach § 9 (2) 2 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur ausnahmsweise als untergeordneter Bestandteil, Ergänzung oder Zubehör zu den im Industriegebiet zulässigen Betrieben zulässig (§ 1(5) BauNVO).

Die nach § 9 (2) 2 BauNVO allgemein zulässigen öffentliche Betriebe und Tankstellen sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1(5) BauNVO).

Die nach § 9 (2) 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 9 BauNVO i. V. m. § 1 (6) 1 BauNVO).

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der baulichen Anlagen (HbA) festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die nächstgelegene Straßenverkehrsfläche, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (§ 18 (1) BauNVO).

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

Es wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass Gebäude ohne Längenbeschränkung mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen.

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

4.1. *Wasserdurchlässige Beläge*

Pkw-Stellplätze, Zufahrten zu Pkw-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.

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

Alle festgesetzten, zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen einer entsprechenden Art zu ersetzen.

5.1. *Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*

Die Flächen mit Pflanzgebot (Pfg) sind dauerhaft von Bebauung und Oberflächenversiegelung freizuhalten. Es sind Gehölze zu pflanzen, um den Übergang zum Wald zu gestalten.

Für die Bepflanzung ist eine Auswahl aus der folgenden Artenliste zu verwenden:

*Bäume (als einzelne Hochstämme in größerem Abstand, ca. 15 m)*

Carpinus betulus – Hainbuche, Malus sylvestris – Wild-Apfel, Prunus avium – Vogel-Kirsche, Prunus padus – Trauben-Kirsche, Sorbus aria – Mehlbeere, Sorbus aucuparia – Eberesche, Sorbus intermedia - Oxelbeere

*Sträucher*

Cornus mas – Kornelkirsche, Cornus sanguinea – Blutroter Hartriegel, Corylus avellana – Hasel, Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare – Liguster, Lonicera xylosteum – Gewöhnliche Heckenkirsche, Prunus spinosa – Schlehe, Sambucus nigra – Holunder, Syringa vulgaris – Flieder, Viburnum lantana – Wolliger Schneeball, Viburnum opulus – Wasser-Schneeball

Bei der Bepflanzung müssen folgende Mindestqualitäten erfüllt werden:

Bäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10

Sträucher: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung 60-80, 80-100 oder 100-150

#### 5.2. *Begrünung der Grundstücksflächen*

Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzungen auf den Pflanzgebotsflächen werden angerechnet. Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden nicht angerechnet.

#### 5.3. *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 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

#### 5.4. *Dachbegrünung*

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mindestens 8 cm Substrat zu bedecken und extensiv zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrünenden Daches von 0,6 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz gestaltet werden, mit mindestens 60 cm Substrat zu bedecken und intensiv mit Gehölzen zu begrünen. Die Begrünung ist so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert von 0,2 erreicht wird.

#### 5.5. *Private Grünfläche*

Die private Grünfläche ist dauerhaft von Bebauung und Oberflächenversiegelung freizuhalten und zu bepflanzen. Dabei kann die bestehende Retentionsmulde in ihrer Funktion und Ausformung erhalten bleiben.

#### 5.6. *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.

### 5.7. *Ausgleichsmaßnahmen*

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 gleichmäßig zugeordnet sind.

Die Kosten werden gemäß des jeweiligen Flächenanteils an der gesamten Eingriffsfläche (16.611 m<sup>2</sup>) folgendermaßen verteilt: Der Anteil der Erschließungsflächen an der gesamten Eingriffsfläche beträgt 7 %, der Anteil der Bauflächen 93 %.

## 6. Geh- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

### 6.1. *Leitungsrecht*

Der für die 380 kV-Hochspannungsfreileitung erforderliche Schutzstreifen von 28,50 m beiderseits der Leitungssachse wird als Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (EnBW) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger (EnBW) zulässig.

### 6.2. *Gehrecht*

Die Zuwegung zum vorhandenen Grundwasserpegel wird zugunsten der Mitarbeiter der Stadtverwaltung als Gehrecht gesichert.

## B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

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)

Werbeanlagen sind unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

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.

Je Gewerbebetrieb sind je angefangene 2.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3. Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen  
(§ 74 (1) LBO und Stellplatzsatzung)

Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist vom öffentlichen Straßenraum aus zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen eine Zufahrt zulässig. Die einzelnen Zufahrten sollen nicht breiter als 8 m sein, es sei denn verkehrliche Gründe erfordern aus Sicht der Stadt ausnahmsweise eine breitere Zufahrt. Im Einzelfall können zwei dieser Zufahrten zusammengelegt werden, wenn betriebliche Gründe dies erfordern. Ab einer Anzahl von drei Zufahrten darf die Summe der Breiten aller Zufahrten nicht mehr als 25 % der Grundstückslänge entlang der öffentlichen Straßen betragen.

4. Einfriedungen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind – sofern betriebstechnisch notwendig – bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig. Einfriedungen sind zu begrünen.

**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. Leitungstrassen

Im Bereich der Freileitung sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen mit dem Betreiber der Leitung (EnBW) abzustimmen.

Im Lange Grundweg sowie in der Heilbronner Straße liegen Telekommunikationsleitungen. Dies ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

3. 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 Werkta-

ge 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).

#### 4. 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.

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.

#### 5. Bodenbeschaffenheit / Geologie

Örtlich können Verkarstungserscheinungen wie Spalten und Dolinen angetroffen werden. Für geotechnische Fragen z. B. zum Baugrund wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

#### 6. 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. Die Kanalisation im Bereich der Wilferdinger Höhe ist bereits ausgelastet.

#### 7. 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.

8. 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.

9. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter <http://www.pforzheim.de/leben-in-pforzheim/bauen-wohnen/baurecht/beratung/bepflanzungsvorschlaege.html> bereitgestellt.

10. Kampfmittel

Beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde eine Luftbildauswertung des Plangebiets durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach Kenntnisstand des Regierungspräsidiums Stuttgart sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Eine Garantie der Kampfmittelfreiheit kann abschließend jedoch nicht gegeben werden.

Pforzheim, 15.11.2012

62 GS

62 DA

G:\620\70\BPL\Heilbronner\_Strasse\Verfahren\Satzung\SB\Textliche\_Heilbronner\_SB.doc