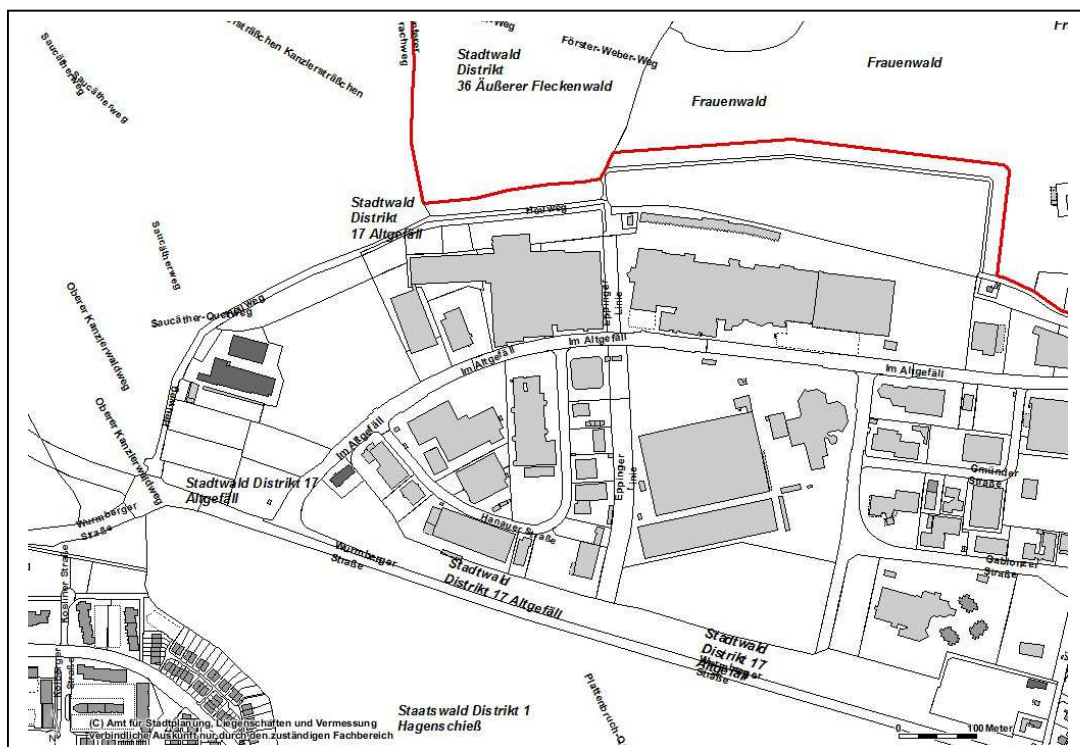


# Bebauungsplan

## „Sondergebiet Druckerei“

### - Textliche Festsetzungen -



## Textliche Festsetzungen

### Inhalt:

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1.	Art der baulichen Nutzung	- 3 -
1.1.	Sondergebiet „Druckerei“	- 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 -
5.	Leitungsrecht	- 4 -
6.	Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 5 -
6.1.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	- 5 -
6.2.	Begrünung der Grundstücksflächen	- 5 -
6.3.	Stellplatzbegrünung	- 5 -
6.4.	Dachbegrünung	- 5 -
6.5.	Sonstige Pflanzbindungen	- 6 -
B.	Örtliche Bauvorschriften	- 6 -
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	- 6 -
2.	Werbeanlagen	- 6 -
4.	Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke/Einfriedungen	- 7 -
C.	Nachrichtliche Übernahme	- 7 -
D.	Hinweise	- 7 -
1.	Aufteilung der Verkehrsflächen	- 7 -
2.	Bodenfunde	- 7 -
3.	Leitungstrassen	- 8 -
4.	Baugrund	- 8 -
5.	Bodenschutz/Erdaushub	- 8 -
6.	Wasserschutzgebiet	- 9 -
7.	Wasserschutz	- 9 -
8.	Energie	- 9 -
9.	Begrünung	- 9 -
10.	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. *Sondergebiet „Druckerei“*  
(§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Großdruckerei.

Zulässig sind die dem genannten Betrieb dienenden Anlagen, wie insbesondere:

- Anlagen zur Herstellung von Druckerzeugnissen (Druckmaschinen, Druckweiterverarbeitungsaggregate)
- Anlagen zur Herstellung von Prozesskälte (Kühlaggregate, Kältemaschinen)
- Anlagen zur Verladung des Wareneingangs und Warenausgangs
- Anlagen zur Verarbeitung der Produktionsabfälle (Schnipselabsaugung, Papierpresscontainer etc.)
- Anlagen zur Energieerzeugung und -rückgewinnung
- Lagerbereiche
- Mitarbeiter- und Verwaltungsräume
- Mitarbeiterstellplätze

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), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (HbA) festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen sind als Höchstgrenze festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Dachhaut (§ 18 (1) BauNVO).

Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a (1) BauNVO).

Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt (§ 21 a (4) S. 1 Nr. 3 BauNVO).

Ausnahmsweise kann die festgesetzte HbA für technisch erforderliche Dachaufbauten um bis zu 4 m überschritten werden.

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 aber ohne Längenbeschränkung zugelassen werden.

Ausnahmsweise können Gebäudeteile auf einer Länge von bis zu 1/3 der Gebäudelänge, jedoch höchstens auf einer Länge von 30,00 m, bis zu 1,00 m vor die festgesetzte Baugrenze vortreten (§ 23 (3) BauNVO).

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen unzulässig.

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

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.

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

5. Leitungsrechte  
(§ 9 (1) 21 BauGB)

LR 1

Das Leitungsrecht zu Gunsten des Eigenbetriebs Stadtentwässerung Pforzheim umfasst die Befugnis des ESP, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen, zu unterhalten und ggf. umzubauen.

Die festgesetzten Leitungstrassen sind zugänglich und von Bebauung freizuhalten. Ein Heranrücken mit Gebäuden bzw. Pflanzungen ist mit dem Leitungsträger (ESP) abzustimmen.

LR 2

Das Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Pforzheim umfasst die Befugnis der SWP, unterirdische Versorgungsleitungen herzustellen, zu unterhalten und ggf. umzubauen.

Die festgesetzten Leitungstrassen sind zugänglich und von Bebauung und Bäumen freizuhalten. Das Errichten von Dauerstellplätzen sowie Lagern von schwer transportablen Materialien/Gegenständen ist innerhalb des Schutzstreifens unzulässig.

Niveauänderungen im Bereich des Schutzstreifens dürfen nur in Abstimmung mit der SWP vorgenommen werden. Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung der Betriebsstelle.

Der Einsatz von Baumaschinen/schweren Fahrzeugen ist nur unter vorheriger Einweisung und unter Aufsicht eines Beauftragten der SWP zulässig. Dynamische Verdichtungsmaßnahmen sind grundsätzlich nicht zulässig.

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

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

Die im Plan festgesetzten Pflanzgebotsflächen haben eine Tiefe von 3,00 m. Die Pflanzgebotsflächen sind zu begrünen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzgebotsflächen dürfen durch notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Ausnahmsweise können Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag innerhalb der Pflanzgebotsflächen zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass der Pflanzstreifen an der Grundstücksgrenze in einer Tiefe von 1,50 m unberührt bleibt, entlang der Grundstücksgrenze eine Hecke angepflanzt wird und Baumscheiben (Mindestgröße 3,00 x 3,00 m) freigehalten werden.

6.2. *Begrünung der Grundstücksflächen*

Gemäß § 9 LBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzungen auf den Pflanzgebotsflächen werden angerechnet. Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden nicht angerechnet.

6.3. *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.

6.4. *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 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 m<sup>2</sup> großer Wurzelraum mit ausreichender Substratstärke (mind. 60 cm Schichtdicke) zur Verfügung zu stellen. Zur Orientierung kann die Pflanzliste dienen, die auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter <http://www.pforzheim.de/bauen-stadtentwicklung/baurecht/planungsberatung/bepflanzungsvorschlaege.html> zu finden ist.

### 6.5. *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 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.

Werbeanlagen sind als freistehende Werbeanlagen oder als Werbeanlagen an der Fassade zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen an der Fassade dürfen die Höhe 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.

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>.

### 3. Grundstückszufahrten

(§ 74 (1) LBO und Stellplatzsatzung)

Im Sondergebiet Druckerei ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 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. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke/Einfriedungen  
(§ 74 (1) 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.

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

C. Nachrichtliche Übernahme

Archäologischer Denkmalsbereich (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG)

Der im Plan dargestellte Bereich liegt im Bereich obertägig sichtbarer Reste der Eppinger Linie.

Baumaßnahmen in der Denkmalfläche bedürfen – sofern die betreffenden Bereiche nicht bereits tiefgreifend gestört sind – der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

D. 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

Das Plangebiet liegt im Bereich obertägig sichtbarer Reste der Eppinger Linie (KD nach § 2 DSchG). Baumaßnahmen in der Denkmalfläche bedürfen – sofern die betreffenden Bereiche nicht bereits tiefgreifend gestört sind – der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Eine Zerstörung von oberirdisch sichtbaren Teilen der Eppinger Linien ist seitens des LAD nicht zustimmungsfähig.

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. Leitungstrassen

Im Bereich von Leitungstrassen sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen mit den Betreibern von Ver- und Entsorgungsanlagen (Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim) abzustimmen.

4. Baugrund

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten besteht der Baugrund aus Plattenstandsteinen des Oberen Buntsandsteins, welche teilweise von Lößlehm unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bau-technischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Die Sandsteine des Oberen Buntsandsteins enthalten einige Violetthorizonte geringer Festigkeit. Dagegen können im Buntsandstein auch sehr harte, schwer lösbare Sandsteinbänke auftreten.

Für Bauvorhaben wird eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB ([www.lgrb-bw.de](http://www.lgrb-bw.de)) entnommen werden.

5. 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.



6. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet (Zone III A). Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung „Unteres Enztal“ vom 20. November 1984. Die dort genannten Nutzungseinschränkungen sind unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Pflanzenliste

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

Pforzheim, 15.07.2015

62 MA

G:\620\70\BPL\Sondergebiet\_Druckerei\_ABPF15-2\Verfahren\03\_Planung1\BPSODruckerei\_TextlFestsetzungen\_FB.docx