

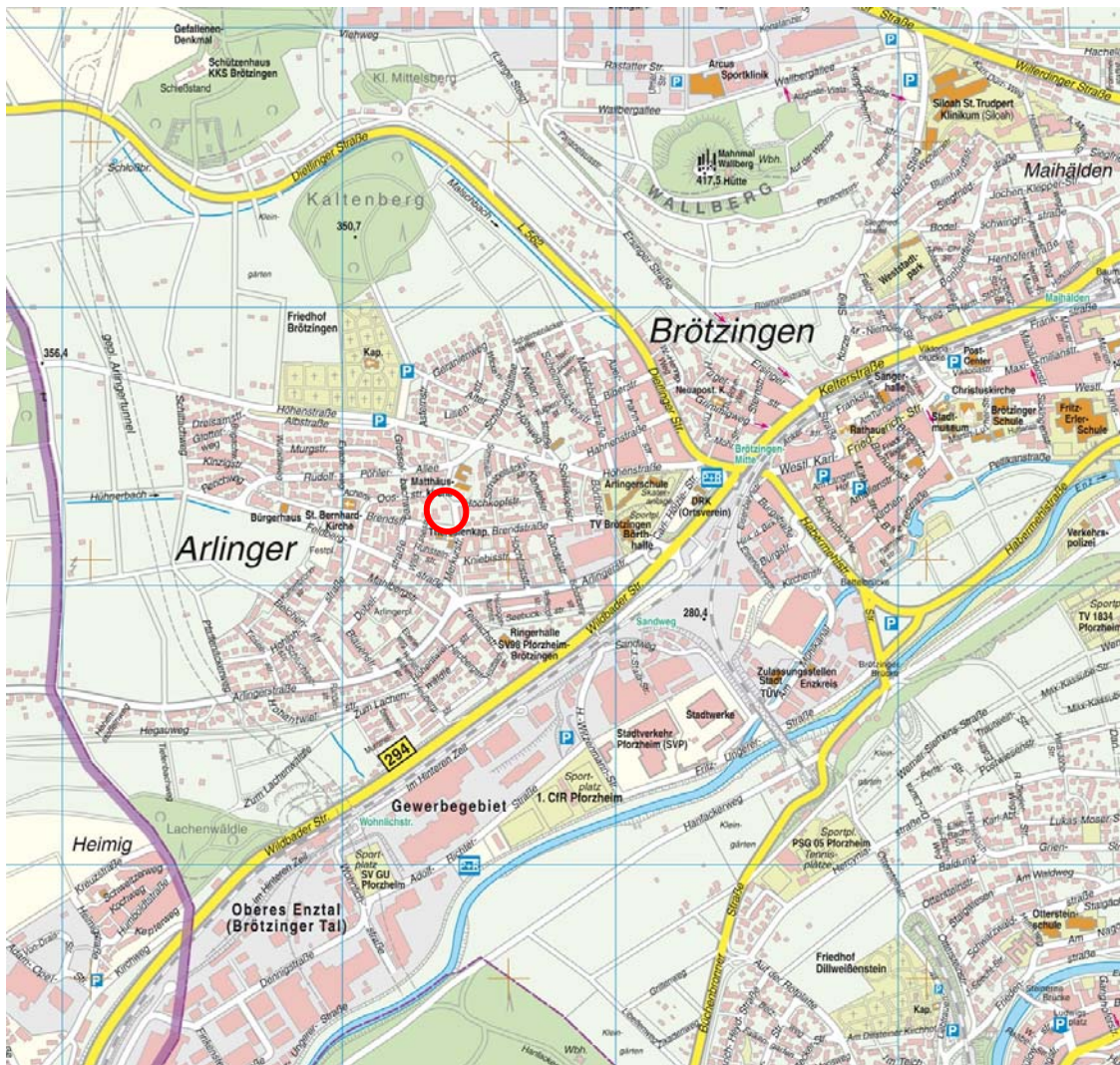
**STADT  
PFORZHEIM**

Amt für Stadtplanung,  
Liegenschaften und  
Vermessung

## **Bebauungsplan "Wohn- und Pflegehaus Hochkopfstraße" – Textliche Festsetzungen –**

Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 23.05.2016



**Gerhardt.stadtplaner.architekten**

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

[www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de](http://www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de)

## Textliche Festsetzungen

### Inhalt

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>- 3 -</b>
1. Art der baulichen Nutzung	- 3 -
1.1. Sondergebiet Wohn- und Pflegeheim	- 3 -
2. Maß der Nutzung	- 3 -
3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	- 4 -
4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen	- 4 -
5. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 4 -
5.1. Begrünung der Grundstücksflächen	- 4 -
5.2. Begrünung der Tiefgaragen	- 4 -
5.3. Dachbegrünung	- 4 -
5.4. Sonstige Pflanzbindungen	- 5 -
5.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 5 -
<b>B. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>- 5 -</b>
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	- 5 -
2. Werbeanlagen	- 6 -
4. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke/Einfriedungen	- 6 -
5. Einfriedungen	- 6 -
6. Freileitungen	- 7 -
<b>C. Hinweise</b>	<b>- 7 -</b>
1. Aufteilung der Verkehrsflächen	- 7 -
2. Archäologische Denkmalpflege	- 7 -
3. Leitungstrassen	- 7 -
4. Bodenschutz/Erdaushub	- 7 -
5. Wasserschutz	- 8 -
6. Energie	- 8 -
7. Begrünung	- 8 -
8. Pflanzenliste	- 8 -
9. Kampfmittel	- 8 -
10. Normen	- 8 -
11. Geotechnik	- 8 -

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 Wohn- und Pflegeheim*  
(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- soziale Einrichtungen zur Pflege (Pflegeheim),
- max. 10 Seniorenwohnungen,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig, soweit diese in Zusammenhang mit dem Pflegeheim stehen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen, soweit diese in Zusammenhang mit dem Pflegeheim stehen,
- Eine gastronomische Einrichtung in Form eines Tages Cafés.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. Eintrag im zeichnerischen Teil festgesetzt durch

- maximal zulässige Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ)
- Bezugshöhe (BZH) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NN)
- maximal zulässigen Wandhöhen (WH)

**Die Wandhöhen** sind auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe BZH (in Meter über Normalhöhennull) zu beziehen. Die Wandhöhe WH ist das Maß zwischen der BZH und Oberkante Dach bzw. Attika. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die festgesetzten Wandhöhen dürfen mit nicht massiv ausgebildeten Geländern bis zu max. 0,90 m überschritten werden.

Die tatsächliche WH darf von technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, eingehausten technische Anlagen und Klimageräten, etc.) um maximal 2,0 m überschritten werden.

**Die festgesetzte Grundflächenzahl** darf mit Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### 4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) 4 BauNVO)

Garagen (Ga), Nebenanlagen (NA) gem. § 14 (1) BauNVO und Stellplätze (St) sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

#### 5.1. *Begrünung der Grundstücksflächen*

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ein Laub-/Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

#### 5.2. *Begrünung der Tiefgaragen*

Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut oder als nutzbarer Platz oder Weg gestaltet werden, 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 zu finden ist ([www.pforzheim.de/bepflanzung](http://www.pforzheim.de/bepflanzung)).

#### 5.3. *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 Dächer von Garagen.

Davon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen und begehbare Flächen, die für die Wartung und Revision des Flachdaches oder technischer Anlagen auf dem Dach erforderlich sind. Sie dürfen max. 20 % der Dachfläche einnehmen.

Das Dach des obersten Geschosses (Staffelgeschoss) ist vollflächig zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen, die für technische Anlagen auf dem Dach erforderlich sind.

#### 5.4. *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.

#### 5.5. *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

##### 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.

##### Baumschutz

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

##### Niederschlagswasserbeseitigung

Soweit technisch und mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand möglich, soll Niederschlagswasser nach gesondertem Konzept vor Ort durch Versickerung beseitigt werden, falls andere Rechtsbestimmungen nicht entgegenstehen. Zur Entlastung ist ein Anschluss an den öffentlichen Kanal möglich.

##### Artenschutz

Die Zerstörung der Nistplätze von Brutvögeln in Gehölzen und an Gebäuden während der Brutzeit (März bis September) ist unzulässig. Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Zur Vermeidung eines Summationseffektes für Gehölz brütende Vogelarten, sind im Planungsgebiet möglichst viele der größeren Bäume zu erhalten und neue Gehölze anzupflanzen.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) LBO)

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung. Die Dächer sind zu begrünen (s. hierzu auch Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

##### Fassaden

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

### Dacheindeckungen

Dacheindeckungen und Dachinstallationen aus unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind unzulässig.

### 2. Werbeanlagen (§ 74 (1) LBO)

Werbeanlagen sind zulässig in Form von Einzelbuchstaben an der Fassade unterhalb der Trauflinie. Die einzelnen Buchstaben dürfen eine Abmessung von 0,5 x 0,6 m (Breite/Höhe) nicht überschreiten. Die Gesamtfläche darf max. 3 m<sup>2</sup> betragen.

Im Bereich des Hauptzugangs an der Hochkopfstraße ist eine Stele mit den max. Abmessungen von 0,7 x 2,5 m zulässig.

Es sind max. zwei Fahnenmasten mit einer max. Höhe von 7 m zulässig.

Ansonsten sind keine Werbeanlagen zulässig.

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

Von der Brendstraße ist 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.

An der Hochkopfstraße sind keine Zufahrten zulässig. An der Oosstraße dürfen von der Straße aus anfahrbare Stellplätze angeordnet werden. Grundstückszufahrten sind hier nicht zulässig.

### 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.

### 5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang der zur Erschließung dienenden Straßen und Gehwege in der Brendstraße, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten. Entlang der Fußwegeverbindung zwischen Oosstraße und Hochkopfstraße dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

Entlang der Hochkopfstraße sind keine Einfriedungen zulässig.

6. Freileitungen  
(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**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. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. Leitungstrassen

Im Bereich von Leitungstrassen sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen mit den Betreibern von Ver- und Entsorgungsanlagen abzustimmen.

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. 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.

## 6. 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.

## 7. 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.

## 8. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter [www.pforzheim.de/bepflanzung](http://www.pforzheim.de/bepflanzung) bereitgestellt.

## 9. Kampfmittel

Im Ergebnis der Abfrage vom 18.07.2016 liegt kein Verdacht vor. Erkundungs- und Bauarbeiten können ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

## 10. Normen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen genommen wird, können diese während der allgemeinen Dienststunden beim Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung, Abt. Städtebauliche Planung, Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6, Technisches Rathaus eingesehen werden.

## 11. Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Gesteinen des Unteren Muschelkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.



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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.