

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Carl-Hölzle-Straße“ Textliche Festsetzungen



## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	3
2. Art der baulichen Nutzung	3
3. Maß der baulichen Nutzung	3
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	3
5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	4
6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
6.1. Begrünung der Grundstücksflächen	4
6.2. Baumerhalt	4
6.3. Dachbegrünung	4
6.4. Wasserdurchlässige Beläge	4
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	5
8. Immissionsschutz	5
9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	5
<b>B. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>7</b>
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
2. Gestaltung von Werbeanlagen	7
3. Grundstückszufahrten	7
4. Örtliche Abstandsvorschriften	7
5. Gestaltung der unbebauten Flächen	7
6. Einfriedungen	7
<b>C. Hinweise</b>	<b>8</b>
1. Bodenfunde	8
2. Bodenschutz/Erdaushub	8
3. Energie	8
4. Pflanzenliste	8
5. Wasserschutz	8
6. Baumschutz	8
7. Begrünung	8
8. Geotechnik	9
9. 10. Deutschen Bahn AG	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)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten i.V.m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

### 1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### 2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Bäcker oder Metzger) im EG des geplanten Hochhauses (XIV),
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässige Nutzungen:

- Vergnügungsstätten,
- Betriebe und Einrichtungen, die auf sexuelle Bedürfnisse orientiert sind oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist,
- Einzelhandelsbetriebe (außer den oben genannten),
- Tankstellen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

### 4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nrn. 2 und 2a BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen ist zulässig, jedoch nicht zum öffentlichen Straßenraum sowie zur Grünfläche. Eine Überschreitung der erdgeschossigen Baugrenze ist mit Obergeschossen innerhalb der Baugrenze für Obergeschosse zulässig. Tiefgaragen, einschließlich der Ein- und Ausfahrtsbereiche, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Stellplätze für Wohnungen sind in der Tiefgarage unterzubringen.

Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.

Die für die Kita und sonst. Nutzungen nach LBO nachzuweisenden Stellplätze sind auch oberirdisch zulässig.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig, bis auf Nebenanlagen, die gemäß § 14 (2) der Versorgung des Gebiets dienen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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

6.1. Begrünung der Grundstücksflächen

Der Grünbestand ist so weit wie möglich zu erhalten. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch Neupflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu ersetzen.

6.2. Baumerhalt

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Verlust durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

6.3. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mindestens 15 cm Substrat zu bedecken und extensiv zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrüntes Daches von 0,4 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

Als Terrasse oder Balkon genutzte Bereiche, untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Glasdächer etc. müssen nicht begrünt werden. Ebenso Wege, begehbare Flächen, die für die Wartung und Revision des Flachdaches oder technischer Anlagen auf dem Dach erforderlich sind.

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

6.4. Wasserdurchlässige Beläge

Pkw-Stellplätze, Zufahrten zu Pkw-Stellplätzen, mit Ausnahme der Rampe der Tiefgarage, 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 dauerhaft zu gewährleisten.

## 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie zusätzlich einem Fahrrecht für folgende Institutionen zu belasten:

- Stadtwerke Pforzheim SWP
- Eigenbetriebe Stadtentwässerung Pforzheim ESP
- Stadt Pforzheim

In der Planzeichnung ist der Teilbereich 1 gekennzeichnet in welchem das Leitungsrecht nur durch oberirdische, z.B. auskragende Bauteile und Terrassen, überbaut werden darf.

## 8. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 1 Bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind die technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung Juli 2016) zu beachten. Der Nachweis, dass die gewählten Konstruktionen einen entsprechenden Schallschutz gewährleisten, ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.
- 2 In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 (Fassung Mai 1987) für ein Mischgebiet an den Fassaden um mehr als 3 dB am Tag und in der Nacht ohne Zuschlag (Werte für urbanes Gebiet in Anlehnung an TA Lärm und 18. BImSchV) überschritten werden, ist der Einbau einer schallgedämpften Lüftung vorzusehen, mit der mindestens die Überschreitungen der Orientierungswerte ausgeglichen werden.
- 3 Für Loggien, die Außenwohnbereiche darstellen, sind im Zuge der Gebäudeplanung Maßnahmen vorzusehen.
- 4 An Fassaden, vor denen Überschreitungen nach der Freizeitlärmrichtlinie (Fassung März 2015) auftreten, sind keine offenbaren Fenster zulässig oder es sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schallpegel vor der Fassade notwendig.

Für den Außenspielbereich (Kita), in denen die Beurteilungspegel 55 dB überschreiten, werden Maßnahmen im Zuge der Gebäudeplanung empfohlen. Darüber hinaus wird empfohlen bei der Grundrissgestaltung von Neubauten die Belange des Lärmschutzes besonders zu berücksichtigen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden. Die Nachweise sind im Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren zu führen.

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in den Vorhabenplänen dargestellt.

## 9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB BauGB)

### Artenschutz

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen in Form von LED-Leuchten einzusetzen. Dabei sind warm-weiße oder neutral-weiße LED-Leuchten mit einer Lichttemperatur von unter 3000 Kelvin mit

niedriger Lichtpunkthöhe und primär nach unten gerichteter Beleuchtung zu verwenden. Die Leuchten sind so auszurichten, dass sie gezielt nur Verkehrsflächen und Wege, nicht jedoch angrenzende Gehölze oder Grünflächen ausleuchten. Die Leuchtengehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen, die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 60° C nicht übersteigen.

Gebäudebeleuchtungen sind auf das für die Sicherheit erforderliche Maß zu reduzieren.

### **Vogelschutz**

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15 % an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen unzulässig.

## B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten i. V. m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Gestaltung richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

### 2. Gestaltung von Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Fassade der Stätte der Leistung im Erdgeschoss bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Die Anzahl der Werbeanlagen ist je Betrieb auf eine Anlage begrenzt. Lichtwerbung ist untersagt.

Die Gestaltung von zusätzlichen Werbeanlagen richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

### 3. Grundstückszufahrten

(§ 74 (1) LBO)

Die Anzahl und Ausgestaltung der Zufahrten richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

### 4. Örtliche Abstandsvorschriften

(§ 74 (1) Nr. 7 LBO)

Abweichend von den in § 5(7) LBO festgesetzten Maßen wird eine Tiefe der Abstandsflächen zwischen dem geplanten Hochhaus (XIV) und nordöstlichen Gebäude (VI, Wohngebäude mit Kita) von 0,125 x H festgesetzt, soweit es sich um Abstandsflächen zwischen den innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Gebäuden handelt.

### 5. Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 (1) LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

Nicht in die Gebäude integrierte Müllsammelplätze und Fahrradüberdachungen sind einzuhausen oder durch eine dichte Hecken- oder Rankbepflanzung einzugrünen.

### 6. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze sind nur als freiwachsende oder beschnittene Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig.

In oder hinter den Hecken an der straßenabgewandten Seite kann ein Zaun in gleicher Höhe errichtet werden.

Ausnahmen bezüglich der Regelung zu Einfriedungen sind für die Kita zulässig.

## C. Hinweise

### 1. 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). Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 2. 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. Unbelasteter 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.

### 3. Energie

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet. Photovoltaikanlagen sind auch mit einer Dachbegrünung vereinbar, sie profitieren sogar von der ausgleichenden Temperaturwirkung der Begrünung.

### 4. Pflanzenliste

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter <http://www.pforzheim.de/bepflanzung>.

### 5. Wasserschutz

Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses sollten auch auf den Privatgrundstücken geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z. B. Regenwasserspeicher, deren gespeichertes Regenwasser zur Grünflächenbewässerung/Brauchwassernutzung genutzt werden kann. Eine oberflächennahe Versickerung bei geeignetem Untergrund oder eine direkte Einleitung in ein Gewässer sollen ausgeführt werden, sofern nicht öffentliche/wasserrechtliche bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### 6. Baumschutz

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

### 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 ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

## 8. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen mit unbekannter Mächtigkeit, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind.

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, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> abgerufen werden kann, verwiesen.

## 9. Deutschen Bahn AG

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Pforzheim, den 15.05.2020