

# Bebauungsplan „Ebersteinstraße, Landratsamt“

## Textliche Festsetzungen



## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung	3
2. Maß der Nutzung	3
2.1. Grund- und Geschossflächenzahl	3
2.2. Zahl der Vollgeschosse	4
2.3. Höhe baulicher Anlagen	4
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	4
3.1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
3.2. Bauweise	4
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	4
5. Lärmschutz	5
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bepflanzungen	5
6.1. Bodenschutz	5
6.2. Beleuchtung	6
6.3. Wasserdurchlässige Beläge	6
6.4. Unzulässige Dachflächenmaterialien	6
6.5. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung	6
6.6. Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen	6
6.7. Begrünung der Grundstücksfläche	7
6.8. Dachbegrünung	7
6.9. Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten	7
6.10. Sonstige Pflanzbindungen	7
<b>B. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>8</b>
<b>C. Hinweise</b>	<b>10</b>

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

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

#### **Urbanes Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO).**

Zulässig sind im MU:

- ▶ Wohngebäude,
- ▶ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ▶ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ▶ sonstige Gewerbebetriebe,
- ▶ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

- ▶ Vergnügungsstätten,
- ▶ Tankstellen.

Im MU 1a und 1b ist im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig, ausgenommen sind Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Nebenräume.

### 2. Maß der Nutzung

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

#### 2.1. Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung in den Planfestsetzungen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von

- ▶ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ▶ Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO und
- ▶ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

Zusätzlich gilt im MU 1a – 1c: Eine Überschreitung der GRZ darf ausnahmsweise durch die zuvor genannten Anlagen erfolgen, soweit die Überschreitung nachweislich bereits im genehmigten Bestand bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegt.

Zusätzlich gilt im MU 2a – 2e: Eine weitere Überschreitung darf durch Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche um maximal 0,1 erfolgen und ausnahmsweise um weitere 0,1 durch Tiefgaragen unter der Geländeoberfläche mit Dachbegrünung (§§19 (4) Satz 3, 21a (3) BauNVO).

Die Geschossflächenzahl ist auf 3,0 als Höchstmaß festgesetzt. Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen

Vollgeschosse oder auf die zulässige Geschossfläche nicht anzurechnen.

## 2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung in den Planfestsetzungen festgesetzt.

## 2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK) und die maximal zulässige Traufhöhe (Th) sind durch Planeinschrieb als Höchstgrenze in Metern über Normalnull festgesetzt. Die Oberkante baulicher Anlagen ergibt sich durch die Oberkante Dachhaut am Gebäudefirst oder die Attika über Normalhöhennull (NHN). Die Traufhöhe wird ermittelt durch den Schnittpunkt zwischen der straßenseitigen, traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut (Traufkante) über NHN ohne Anrechnung von Dachgauben. Die von der Straße abgewandte, rückwärtige Traufkante bleibt hierbei unberücksichtigt.

Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen darf auf maximal 5% der Dachfläche durch technisch notwendige Anlagen und Richtfunkantennen Dies jedoch um nicht mehr als max. 1 m im MU 1a – 1c und max. 2 m im MU 2a – 2e in der Höhe. Bei flachgeneigten Dächern darf die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen durch Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie um max. 0,5 Meter ohne Flächenbegrenzung überschritten werden. Diese Regelung gilt nicht für die bestehende Windkraftanlage auf dem südlichen Hochhaus; diese ist auch weiterhin zulässig und darf durch eine gleichhohe oder niedrigere Windkraftanlage ersetzt werden.

## 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

### 3.1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) durch Baugrenzen festgesetzt. Hiervon abweichend sind in der Fläche für Tiefgaragen auch unterirdische Technik- und Lagerräume der Hauptnutzung zulässig sowie oberirdische Gebäudeteile ohne eigene Abstandsflächen die in Zusammenhang mit der Tiefgarage stehen (z.B. zur Belüftung oder Belichtung).

### 3.2. Bauweise

Die Bauweise ist durch Eintragung in den Planfestsetzungen festgesetzt.

## 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im MU 2a-2e gilt: Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Grundfläche von insgesamt maximal 0,05 der Grundstücksfläche begrenzt. Nebenanlagen, die eigene Abstandsflächen aufweisen, sind nördlich des Baufensters des MU 2c ausgeschlossen. Einfriedungen und Zuwegungen sind hiervon ausgenommen. In den nicht

überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen und außerhalb der Flächen für Stellplätze auch Stellplätze unzulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

## 5. Lärmschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

(1) In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt.

Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

(2) Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist die Belüftung an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 50 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten wird, zu sichern, und zwar:

- ▶ durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- ▶ durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- ▶ durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Verkehrslärm.

*Hinweise - Schallschutz DIN 4109*

*Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Büroräumen und Ähnliche vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßen- und Schienenverkehr sind die technischen Baubestimmungen der DIN 4109-1:2018-01 sowie die DIN 4109-2:2018-01 zu beachten. Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.*

## 6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

### 6.1. Bodenschutz

Der Oberboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück unterzubringen. Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

## 6.2. Beleuchtung

Im MU 2a-2e gilt: Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen. Die Außenbeleuchtung ist so einzustellen, dass sie nur nach unten abstrahlen, d.h. nicht über die Horizontale hinaus.

## 6.3. Wasserdurchlässige Beläge

In den nicht über- oder unterbauten Grundstücksteilen sind Nebenwege, soweit wasserrechtlich zulässig, als wasserdurchlässige Beläge auszuführen. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist zu gewährleisten.

Im MU 2a-2e gilt: Neue, oberirdische Kfz-Stellplätze 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.

## 6.4. Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig; hiervon ausgenommen werden Regenrinnen und -fallrohre.

## 6.5. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung

Es sind innerhalb des MU 2a-e je angefangen 1.200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche je eine Mauerseglerhöhle, ein Nischenquartierkasten für Haussperlinge/Hausrotschwänze und ein Nischenquartierkasten für Fledermäuse fachgerecht herzustellen.

## 6.6. Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen

Bauliche Anlagen, die für Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge jeglicher Größe und spiegelnde Fassaden, Balkonverglasungen, Wintergärten und andere Glasflächen (bei begrünter Umgebung ab 1,5 m<sup>2</sup> Fläche) sind nur zulässig, wenn diese vorsorglich mit geeigneten, für Vögel erwiesenermaßen sichtbaren Oberflächen auszuführen werden. Zu berücksichtigen sind dabei nur die aktuell fachlich anerkannten Methoden (z. B. Vogelschutz-Glas, Klebefolien, ggf. verdunkeltes Sonnenschutzglas). Entsprechende Informationen können beim Amt für Umweltschutz eingeholt werden. Die Umsetzungen sind im Bauantrag nachzuweisen. Diese Festsetzungen gelten nicht, wenn kleinflächige Glasflächen bis 3 m<sup>2</sup> durch vorgelagerte Fassadenelemente, wie z. B. unverglaste Balkonbrüstungen, abgedeckt sind. Größere Glasflächen müssen trotz vorgelagerter Fassadenelemente vogelschlagsicher geplant und ausgeführt werden.

*Hinweis: Dem Amt für Umweltschutz bleibt es vorbehalten, auf der Grundlage des aktuellen technischen Standes gegebenenfalls andere ggf. strengere Anforderungen vorzugeben.*

## 6.7. Begrünung der Grundstücksfläche

Im MU 2a bis 2e gilt: Der Vegetationsflächenanteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen muss mindestens 20% betragen. Dazu zählt auch die Dachbegrünung von Tiefgaragen, jedoch nicht jene von sonstigen Hochbauten. Pro 150 Quadratmeter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter kleiner bis mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen oder zu erhalten.

## 6.8. Dachbegrünung

Im MU 2a bis 2e sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 20° sind mit mindestens 15 cm Substrat zu bedecken und flächenhaft extensiv oder intensiv zu begrünen. Von der Substratstärke kann abgewichen werden, wenn nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrüntes Daches von 0,4 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von oberirdischen Garagen, nicht jedoch von Tiefgaragen.

Im MU 2a bis 2e sind Tiefgaragen 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. 1,0 m 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.

## 6.9. Gehölzrodungen und Baumfällarbeiten

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote dürfen Rodungen und Gehölzrückschnitte nach § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September des Jahres erfolgen. Innerhalb dieses Zeitraums findet die Brutzeit von Vögeln statt. Ausnahmsweise darf innerhalb dieser Zeit bei bereits genehmigten Bauvorhaben nur geringfügiger Gehölzbewuchs entfernt werden, sofern dies zur Durchführung der Baumaßnahme notwendig und naturschutzrechtlich zulässig ist. Hiervon unabhängig ist das Artenschutzrecht ganzjährig zu beachten.

## 6.10. Sonstige Pflanzbindungen

Alle festgesetzten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch Neupflanzungen entsprechender Art gleichwertig zu ersetzen.

In der Abgrenzung der Stellplatzfläche ‚St‘ westlich des Hochhauses zum Gehweg der Güterstraße besteht ein Gehölzstreifen mit Sträuchern. Dieser ist dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch Neupflanzungen mindestens gleichwertig zu ersetzen. Baumpflanzungen sind zulässig.

## B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 (1) Satz 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1. Fassaden- und Wandgestaltung

Bei der Gestaltung der Fassaden sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig. Ebenso sind blendende Materialien, ausgenommen bei Glasscheiben und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

Fassadenbegrünung ist zugelassen.

#### 1.2. Dachgestaltung

Die Dachform ist durch Planeinschrieb für die Hauptdächer der Hauptgebäude vorgeschrieben. Flachdächer im MU 2a bis 2e sind entsprechend der Bebauungsplanfestsetzung '7.6.

Dachbegrünung' flächenhaft extensiv oder intensiv zu begrünen. Bei geneigten Dächern sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche, auf der sie angebracht sind, anzupassen. Eine Überhöhung des Dachfirstes durch Photovoltaik- und thermische Solaranlagen ist unzulässig.

Bei der Errichtung von technischen Anlagen auf Dächern ist vom Dachrand ein Abstand von mindestens 0,4 der Höhen der technischen Anlagen einzuhalten (horizontal gemessen). Diese Regelung gilt nicht für die bestehende Windkraftanlage auf dem südlichen Hochhaus; diese ist auch weiterhin zulässig und darf am gleichen Standort durch eine gleichhohe oder niedrigere Windkraftanlage ersetzt werden.

### 2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 4 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

*Nur im MU 2a bis 2e gilt:*

Zulässig ist ausschließlich eine Werbeanlage im Erdgeschoss an jeder Gebäudeseite an der Stätte der eigenen Leistung für jeden dort ansässigen Betrieb.

Zulässig sind:

- ▶ Kastenanlagen, wenn ihre Größe 5 m in der Länge, 0,6 m in der Höhe und eine Tiefe von 15 cm nicht überschreitet,
- ▶ Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben oder einem zusammenhängenden Schriftzug, wenn sie eine Höhe von 0,6, eine Tiefe von 15 cm einhalten sowie einen Mindestabstand von 1 Meter zur nächsten Fassadenecke oder der nächsten angrenzenden Nutzung.
- ▶ Folienbeschriftung auf maximal 20 % der jeweiligen Schaufensterfläche
- ▶ Ausleger mit einer maximalen Größe von 0,7 Meter, wenn sie nicht mehr als 1,5 Meter in den Straßenraum hineinragen bei einer lichten Höhe von 2,5 Meter über Gehwegoberkante.



Darüber hinaus sind eine Werbestele bis zu einer Höhe von maximal 2,5 und 1,5 m Breite zugelassen sowie in der Fläche für Tiefgaragen im MU 2c pro 200 m<sup>2</sup> nicht durch Gebäude überstandene Grundstücksfläche eine Fahnenstange (d.h. insgesamt maximal 4 Stück) mit einer maximalen Höhe von 7 m, wenn sie die Einsehbarkeit des öffentlichen Straßenraumes nicht behindern. Bei Nutzung des kompletten Gebäudes durch das werbende Unternehmen im MU 2c ist hier auch eine Werbeanlage aus Einzelbuchstaben zulässig.

### 3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen, Plätze für bewegliche Abfallbehälter

(§ 74 (1) Satz 1 Nr. 3 LBO)

In den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind offene Lagerplätze unzulässig.

Die Höhe der Einfriedungen ist außer direkt vor Brandwänden des Nachbargrundstückes auf maximal 1,2 m bzw. sofern betriebstechnisch notwendig auf maximal 2 m über Gelände begrenzt. Blickdichte Einfriedungen (Lochanteil < 50%) sind nur zulässig, wenn es sich um lebendige Einfriedungen oder betriebstechnisch notwendige, eingegrünte Einfriedungen handelt. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von dem öffentlichen Straßenraum oder Nachbargrundstücken einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

### 4. Höhenlage der Grundstücke

(§ 74 (1) Satz 1 Nr. 6 und (3) LBO)

Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem Gelände bzw. der bestehenden Grundstückshöhen mehr als 0,5 m, sind Geländeänderungen kenntnisgabepflichtig.

## C. Hinweise

### 1. Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) bilden im Plangebiet anthropogene Ablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter werden die Gesteine des Unteren Muschelkalks erwartet.

Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

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.

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

### 2. Archäologische Bodenfunde

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. 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.

Auf die Vorgaben des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz wird hingewiesen, ein Erdmassenausgleich ist anzustreben.

#### 4. Wasserschutz

Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses sind auch auf den Privatgrundstücken geeignete Maßnahmen zu ergreifen. 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 sind auszuführen, sofern nicht öffentliche/wasserrechtliche bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aufgrund der hydraulischen Belastung der Kanäle muss das Regenwasser auf insgesamt 26 l/s gedrosselt werden. Ob der Einleitpunkt in der Ebersteinstraße oder der Güterstraße erfolgt, bleibt dem Planer überlassen. Hydraulisch gesehen, macht dies keinen Unterschied. Der genaue Einleitpunkt wird mit dem ESP bei der Entwässerungsgenehmigung abgestimmt.

#### 5. Energie

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. kompakte Bauweise, Passivhausbauweise, Nutzung von Sonnenenergie, Kraft-Wärme-Kopplung) werden ausdrücklich befürwortet. Photovoltaikanlagen sind mit einer Dachbegrünung vereinbar, sie profitieren sogar von der ausgleichenden Temperaturwirkung der Begrünung.

#### 6. Beleuchtung öffentlicher Gebäude

Gemäß den Vorgaben des Naturschutzgesetzes B-W trägt die öffentliche Hand für den Artenschutz eine besondere Verantwortung. Im Umfeld von öffentlichen Einrichtungen soll eine insektenfreundliche Gestaltung und Pflege erfolgen. Es wird daher für die Außenbeleuchtung des Landratsamtes empfohlen, Warmlicht-LED oder Amber-LED mit einer Farbtemperatur unter 3000 Kelvin, am besten ca. 1800 K zu verwenden. Auch die zeitliche Beleuchtungsdauer und/oder –stärke sollte möglichst begrenzt werden. Zudem soll es innerhalb und außerhalb des Gebäudes nachts keine dauerhaft aktivierten Lichtquellen geben („Lichtverschmutzung“).

#### 7. Nähe zu Bahnanlagen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es können entsprechende Schutzvorkehrungen erforderlich werden. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

#### 8. Begrünung, Artenschutz und Klimaanpassung

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.

Aufgrund des Insektensterbens bzw. der Abnahme der Biodiversität wird eine Bepflanzung der Freiflächen, Pflanzstreifen, Dachgärten und Dachterrassen mit Vogelnährgehölzen und insektenfreundlichen Gehölzen bzw. Pflanzen empfohlen.

Sofern geschützte Tier- oder Pflanzenarten angetroffen werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zur weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

Zur Klimaanpassung bzw. zur klimatischen Kühlung wird eine intensive Begrünung (z.B. Fassadenbegrünung), Wasserflächen auf dem Platz und eine gezielte Verschattung des Platzbereichs empfohlen.

## 9. 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).

Zur Bepflanzung der Freiflächen/Pflanzstreifen/Dachgärten/Dachterrassen werden Vogelnährgehölze und insektenfreundlichen Gehölze bzw. Pflanzen empfohlen.

## 10. Normen

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug auf DIN-Normen genommen. Diese können im Rahmen der allgemeinen Dienststunden beim Planungsamt, Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6, Technisches Rathaus eingesehen werden.

Pforzheim, den 08.12.2022