



## Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>   | <b>3</b>  |
| 1. Art der baulichen Nutzung   | 3         |
| 1.1. Gewerbegebiet (GE 1-2)  | 3         |
| 1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 1-3)   | 3         |
| 1.3. Mischgebiet (MI 1-3)  | 4         |
| 2. Maß der Nutzung   | 5         |
| 2.1. Grundflächenzahl (GRZ)  | 5         |
| 2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)   | 5         |
| 2.3. Zahl der Vollgeschosse  | 5         |
| 3. Bauweise  | 5         |
| 4. Überbaubare Grundstücksfläche   | 5         |
| 5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Garagen und Carports                            | 5         |
| 6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 5         |
| 6.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung  | 6         |
| 6.1.1. Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen                                     | 6         |
| 6.2. Weitere Kompensationsmaßnahmen  | 6         |
| 6.2.1. Dachbegrünung   | 6         |
| 6.2.2. Fassadenbegrünung   | 6         |
| 6.2.3. Beleuchtung   | 6         |
| 6.2.4. Wasserdurchlässige Beläge   | 7         |
| 6.2.5. Umgang mit Niederschlagswasser  | 7         |
| 7. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen             | 7         |
| 7.1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern                                    | 7         |
| 7.2. Begrünung der Grundstücksflächen  | 7         |
| 7.3. Stellplatzbegrünung   | 8         |
| <b>B. Örtliche Bauvorschriften</b>   | <b>8</b>  |
| 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen   | 8         |
| 1.1. Dächer  | 8         |
| 1.2. Fassaden  | 8         |
| 1.3. Baukörpergestaltung   | 8         |
| 2. Werbeanlagen  | 9         |
| 3. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen               | 9         |
| 4. Außenantennen   | 10        |
| 5. Niederspannungsfreileitungen  | 10        |
| 6. Stellplatzverpflichtung und Grundstückszufahrten  | 10        |
| <b>C. Hinweise</b>   | <b>11</b> |
| 1. Aufteilung der Verkehrsflächen  | 11        |
| 2. Bodenfunde  | 11        |
| 3. Bodenschutz/Erdaushub   | 11        |
| 4. Wasserschutz  | 11        |
| 5. Energie   | 11        |
| 6. Begrünung   | 12        |
| 7. Kampfmittel   | 12        |
| 8. Geotechnik  | 12        |
| 9. Normen  | 12        |

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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO)

#### 1.1. Gewerbegebiet (GE 1-2)

Die Art der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

#### Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

„Handwerkerprivileg“:

Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen und Ausstellungsflächen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen, diesem in ihrer Größe und umsatzmäßig untergeordnet sind und die Verkaufsfläche unterhalb von 800 m<sup>2</sup> liegt. Die Ausnahme gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO; § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

#### Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### Folgende Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans

- Die Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### Elementarschadensregelung

Die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder durch andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle ist zulässig.

#### 1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE 1-3)

Die Art der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO; § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

#### Zulässig sind

- nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, von denen keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen.

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

#### Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

„Handwerkerprivileg“:

Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen und Ausstellungsflächen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen, diesem in ihrer Größe und umsatzmäßig untergeordnet sind und die Verkaufsfläche unterhalb von 800 m<sup>2</sup> liegt. Die Ausnahme gilt nicht für das Lebensmittelhandwerk (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO; § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

#### Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### Folgende Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans

- Die Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

#### Sonderregelung für bestehende Nutzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

- A – Wohnen (Birkenfelder Straße 10; Flst.-Nr. 3451): Für das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude (letzte Baugenehmigung vom 17.05.1995) wird ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Die dort bislang ausgeübte Wohnnutzung bleibt weiterhin zulässig. Die Weiternutzung sowie Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen auch im Sinne der Instandhaltung und des Umbaus sind zulässig, sofern die bisher baurechtlich genehmigte Wohnfläche nicht überschritten wird.
- B – Wohnen (Robert-Bosch-Straße 8; Flst.-Nr. 3449): Für das bestehende Wohngebäude B (letzte Baugenehmigung vom 30.05.2000) wird ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt. Die dort bislang ausgeübte Wohnnutzung bleibt weiterhin zulässig. Die Weiternutzung sowie Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen auch im Sinne der Instandhaltung und des Umbaus sind zulässig, sofern die bisher baurechtlich genehmigte Wohnfläche nicht überschritten wird.

#### Elementarschadensregelung

Die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder durch andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle ist zulässig.

### 1.3. Mischgebiet (MI 1-3)

Die Art der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

#### Zulässig sind

- 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.

#### Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

#### Ausnahmsweise zulässig sind

- Tankstellen.

### Folgende Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans

- Die Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Elementarschadensregelung

Die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder durch andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle ist zulässig.

## 2. Maß der Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse (VG) festgesetzt.

### 2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene GRZ.

### 2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene GFZ.

### 2.3. Zahl der Vollgeschosse

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstmaß festgesetzt.

## 3. Bauweise

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

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Bauweise.

Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise (a) ist so definiert, dass Gebäude ohne Längenbeschränkung zugelassen werden.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) (siehe Planeintrag)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

## 5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen und Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für alle Pflanzungen gilt, dass sie dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

## 6.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung

### 6.1.1. 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 ausgeführt werden. Zu berücksichtigen sind dabei nur die aktuell fachlich anerkannten Methoden (z. B. Vogelschutz-Glas, Klebefolien). 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. Dem Amt für Umweltschutz bleibt es vorbehalten, auf der Grundlage des aktuellen technischen Standes gegebenenfalls andere ggf. strengere Anforderungen vorzugeben.

## 6.2. Weitere Kompensationsmaßnahmen

### 6.2.1. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mindestens 12-15 cm Substrat in modulierter Weise zu bedecken und mindestens extensiv mit einer Sedum-Kräuter-Gras-Gesellschaft 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 und Nebenanlagen ab 20 m<sup>2</sup>.

Davon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen und begehbare Flächen, die für die Wartung und Revision des Flachdachs oder technischer Anlagen erforderlich sind. Sie dürfen maximal 1/3 der Dachfläche einnehmen. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind so zu begrünen, dass es zu keiner Verschattung der Anlagen kommt.

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>3</sup> großer Wurzelraum bei einer Mindesttiefe bzw. Schichttiefe des durchwurzelbaren Raumes von mindestens 1,0 m Substratstärke zur Verfügung zu stellen.

### 6.2.2. Fassadenbegrünung

Die geschlossenen Fassadenflächen von Tiefgaragen und fensterlose Fassaden sind zu mind. 50 % zu begrünen. 30 % der Fassaden sind entweder mit Rankgerüst oder mit Selbstklimmer-Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Abweichungen sind nur bei begründeten Härtefällen wie örtliche oder bauliche Gegebenheiten möglich.

Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche mit Bodenanschluss von mindestens 1,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. Abweichend hiervon kann auf einen Bodenanschluss verzichtet werden, wenn artspezifisch ein ausreichend durchwurzelbarer Raum und eine dauerhafte Bewässerung zur Verfügung gestellt werden. Für eine entsprechende dauerhafte und ausreichende Pflege (einschließlich der Versorgung mit Wasser und Dünger) ist zu sorgen.

### 6.2.3. Beleuchtung

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 abstrahlt, d.h. nicht über die Horizontale hinaus.

Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich insektendicht eingehauste Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zum Einsatz kommen. Die Außenbeleuchtung ist so einzustellen, dass sie zielgerichtet und nur nach unten abstrahlt, d.h. nicht

über die Horizontale hinaus. Sie ist zwischen 21:30 und 6:00 Uhr auf die notwendige Wege-, Platz-, Eingangs-, Balkon- und Terrassen- sowie Sicherheitsbeleuchtung zu reduzieren.

#### 6.2.4. Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze, Zufahrten zu 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 dauerhaft zu gewährleisten.

#### 6.2.5. Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, verdunsten, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Können diese Maßnahmen nachweislich nicht umgesetzt werden, ist das Niederschlagswasser einem Zwischenspeicher (z.B. Zisternen) zuzuführen.

Gesammeltes Wasser, das keiner Nutzung zukommt, ist gedrosselt abzuleiten. Eine direkte Einleitung in ein Gewässer ist der Einleitung in einen Abwasserkanal vorzuziehen, sofern nicht wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Im Zuge der Entwässerungsgenehmigung wird festgelegt, in welchem Umfang die Drosselung des Niederschlagswasserabflusses für jedes Grundstück zu erfolgen hat. Die jeweiligen Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim abzustimmen.

### 7. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Alle festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Auf der mit Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche am Übergang zur freien Landschaft und der privaten Grünfläche sind geschlossene Gehölzpflanzungen zu entwickeln. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Nach dem Bebauungsplan zulässige Baumaßnahmen im Wurzel- oder Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind nur gestattet, wenn im Vorfeld fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der betroffene Baum hierdurch keine Schädigung erleidet. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume sach- und fachgerecht gemäß DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Die zu treffenden Schutzmaßnahmen sind rechtzeitig mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Begrünung der Grundstücke können geeignete Pflanzenarten aus der Pflanzliste ausgewählt werden. Die Liste kann bei der unteren Baugenehmigungsbehörde sowie im Internet unter [www.pforzheim.de/bepflanzung](http://www.pforzheim.de/bepflanzung) eingesehen werden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können weitere, darüber hinaus gehende Pflanzenarten ausgewählt werden.

#### 7.1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzqualität Sträucher 100-125 cm.

Standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm gemessen in 1 m Höhe.

#### 7.2. Begrünung der Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen. Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

### 7.3. Stellplatzbegrünung

Nicht überdachte Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je 4-8 Stellplätze (nach 2 Stellplätzen bei Längs- und nach 4 Stellplätzen bei Querparker) ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen und dauerhaft zu erhalten. Jedem Baum ist eine mindestens 16 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen. Nach entsprechendem Nachweis von einem ausreichenden Wurzelraum, in den auch Oberflächenwasser versickert, kann diese Fläche verkleinert werden auf ein Minimum von 4 m<sup>2</sup> bei Einzelbaumpflanzung.

## B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

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

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1. Dächer

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Dachneigung

Die Dachformen von Garagendächern sind dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen oder als begrüntes Flachdach auszubilden. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.

Dacheinschnitte und Zwerchgiebel/ Zwerchhäuser sind unzulässig.

Gauben sind bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 30° unzulässig. Dachaufbauten müssen zur traufseitigen Gebäudeaußenwand einen Mindestabstand von 0,5 m und zur seitlichen Gebäudeaußenwand von 1,0 m, jeweils gemessen senkrecht zur Außenkante, einhalten. Der Abstand des obersten Punktes der Dachgaube zum First muss mindestens 0,8 m betragen.

Die maximale Einzellänge von Gauben beträgt 2,0 m. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenreihe pro Gebäudeseite zulässig.

Dachgauben sind in der gleichen Dachdeckung auszuführen wie das Hauptdach.

Der Abstand der technischen Dachaufbauten und der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss mindestens deren Höhe (inklusive Konstruktionshöhe) aufweisen.

#### 1.2. Fassaden

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind, ausgenommen bei Glasschreiben und Photovoltaikanlagen, unzulässig.

#### 1.3. Baukörpergestaltung

Technische Aufbauten sind in die Gebäudehülle zu integrieren.

Die Zufahrtsrampen von Tiefgaragen sind in die jeweiligen Gebäude zu integrieren.

## 2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

### Mischgebiet

Pro Betrieb sind zwei Werbeanlagen im Mischgebiet nur am Gebäude bis zur Brüstungskante des 1. Obergeschoss zulässig. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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

Ausnahmsweise sind letztere zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, wenn sie als Wegweiser oder Klingel genutzt werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen sie maximal in der gleichen Höhe, wie die zulässige Höhe der Einfriedung errichtet werden. Die max. Breite beträgt 0,8 m.

Einzelbuchstaben sind bis max. 0,6 m Höhe und die Breite der Werbeanlage ist auf 5 m begrenzt.

Sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) sind bis zu einer Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

### Gewerbegebiet

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen als freistehende Werbeanlagen oder als Werbeanlagen an der Fassade zulässig. Werbeanlagen in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Die Oberkante der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Die Einzelbuchstaben sind auf eine Höhe von max. 1,0 m und die Breite der Werbeanlage auf 10 m begrenzt.

Pro 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>, insgesamt maximal 12 m<sup>2</sup>.

Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen sind nur in Form von unbeleuchteten Großflächenplakaten zulässig. Pro Grundstück ist je angefangene 5.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Werbeanlage zur Fremdwerbung zulässig.

Ausnahmsweise sind freistehende Werbeanlagen zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, wenn sie als Wegweiser oder Klingel genutzt werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen sie in maximal der gleichen Höhe wie die zulässige Höhe der Einfriedung errichtet werden. Die max. Breite beträgt 0,8 m.

Sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) sind bis zu einer Fläche von 2,0 m<sup>2</sup> zulässig.

## 3. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Bei der Gestaltung der Außenanlagen auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind die Grundformen des natürlichen Geländes weitgehend zu erhalten. Bodenmodellierungen sind unter Verwendung von Erdaushub aus dem Grundstück zulässig, wobei Nachbargrundstücke durch Aufschüttungen und Abtragungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem Gelände mehr als 0,50 m sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

Die nicht überbauten oder genutzten Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit Bodenanschluss gärtnerisch anzulegen. Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen, die als hauptsächliches Gestaltungsmittel den Pflanzenaufwuchs verhindern sollen, ist nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von wurzeldichten Folien und Vliesen zur Verhinderung des Aufwuchses.

Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Flächen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Zur Karl-Philipp-Straße, zur Pforzheimer Straße und zum Außenbereich sind Zäune ausschließlich in Verbindung mit Strauch- oder Schnitthecken oder berankt zulässig. Sonstige Durchsicht verwehrende Materialien sind im gesamten Geltungsbereich nicht erlaubt.

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

#### 4. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

#### 5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Sämtliche Versorgungsleitungen (Telefon, Strom usw.) sind in Erdverkabelung anzulegen.

#### 6. Stellplatzverpflichtung und Grundstückszufahrten (§ 74 Abs. 22 LBO)

##### Wohnen

Je Grundstück ist vom öffentlichen Straßenraum aus zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen nur eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrt soll nicht breiter als 6,0 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 6,0 m überschreitet.

Wenn die Herstellung der notwendigen Stellplätze mit nur einer Zufahrt aufgrund von grundstücksbezogenen Besonderheiten eine unzumutbare Härte bedeuten würde, können im Einzelfall auch mehrere Zufahrten zugelassen werden. Die weiteren Zufahrten sollen nicht breiter als 4,0 m sein.

##### Gewerbe

Je Grundstück ist - vorbehaltlich der Sonderregelung in Absatz 2 - vom öffentlichen Straßenraum aus zu allen darauf angelegten Stellplätzen, Garagen und Abstellplätzen nur eine Zufahrt zulässig.

Bei Industrie- und Gewerbegrundstücken ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Zufahrt zulässig. Die einzelnen Zufahrten sollen nicht breiter als 8,0 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.

## 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. 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

Durch ein geeignetes Bodenmanagement ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dieser umfasst nicht nur die Vermeidung von überschüssig anfallendem Aushubmaterial, sondern auch das für mögliche Geländeauffüllungen benötigte Material. Die bei Bebauung anfallenden oder für Auffüllungen benötigten Erdmassen sollen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern. Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.3.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

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.

### 4. 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.

### 5. 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.

## 6. Begrünung

Gemäß § 9 Abs. 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.

## 7. Kampfmittel

Es wurde kein Gutachten auf Kampfmittelbelastung erstellt, da das Gebiet bereits aufgesiedelt ist.

## 8. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Buntsandsteins.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

## 9. 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 24.10.2024

61 IM