

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß Baugesetzbuch (BauGB), gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie gemäß Landesbauordnung (LBO), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-7) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet für den Versandhandel festgesetzt.

Neben der reinen Versandhandelnutzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes versandhandelsbezogene Verkaufsflächen zulässig.

Aus stadtstrukturellen Gründen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 darf hierbei jedoch eine Obergrenze von 3.500 m² versandhandelsbezogener Verkaufsflächen nicht überschritten werden.

Das Verkaufssortiment ist auf die Versandware beschränkt. Verkaufsflächen für den Lebensmittelsektor sind von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Eine darüber hinausgehende Sortimentsbeschränkung ist nicht gegeben (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO).

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb festgesetzt.

2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

2.2 Die zulässige Geschossfläche ist um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

3. Bauweise

In der abweichenden Bauweise ist abweichend von der offenen Bauweise eine Höchstlänge von 350 Meter zulässig. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

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

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die innerhalb des eigentlichen Baugebietes liegt, wird als Ausgleich für die erschließungs- und baubedingten Eingriffe eine Ausgleichsmaßnahme (Herstellung einer Glatthaferwiese, Baum- und Strauchpflanzungen) durchgeführt.

5. Leitungsrecht
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 BauGB)

6.1 *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von Bebauung, Stellplätzen, Werbeanlagen und Oberflächenversiegelung freizuhalten. Sie sind gemäß den Planeinträgen mit standortgerechten Laubbäumen (Hochstämmen) und flächendeckend mit Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Um die Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft zu gewährleisten, sind für die Bepflanzung des Pflanzgebotsstreifens ausschließlich die Baum- und Straucharten zu verwenden, die in der dem Bebauungsplan beigelegten Pflanzenliste aufgeführt werden.

6.2 *Begrünung der Grundstücksflächen*

20 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen. Je angefangene 200 m² dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzungen auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden angerechnet. Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden nicht angerechnet.

6.2 *Stellplätze*

Oberirdische Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je acht Kfz-Stellplätzen ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen.

6.3 *Begrünung von Dächern und Tiefgaragen*

Das Dach der Postverladestelle (Erweiterung) ist analog zur Dachbegrünung des bereits bestehenden Gebäudes zumindest extensiv zu begrünen. Hinweise zur extensiven Dachbegrünung enthält die der Begründung beigelegte Pflanzenliste. Tiefgaragen sind in den Teilen, die nicht überbaut werden, intensiv zu begrünen.

6.4 *Fassadenbegrünung*

Fassaden, die nicht durch Fenster gegliedert sind, sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Geeignete Arten für eine Fassadenbegrünung enthält die der Begründung beigelegte Pflanzenliste.

7. Zulässige Gebäudehöhen
(§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Die festgesetzte Höhe kann bei nicht als Vollgeschoss zu betrachtenden Gebäudeteilen um bis zu 4 m überschritten werden.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer

Zulässig sind Flachdächer.

2. Werbeanlagen
(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz

Werden bei der Durchführung von in den eingreifenden Maßnahmen bisher unbekannte Funde oder Fundplätze (Bodenfunde) entdeckt, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund oder die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

2. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Zone III A bzw. II B des Wasserschutzgebietes Unteres Enztal laut Rechtsverordnung vom 20.11.1984. Hieraus können sich Nutzungsbeschränkungen ergeben.

3. Abstände bei Bepflanzungen

Für die Bepflanzungen sind die Abstände nach dem Nachbarrechtsgesetz (NRG) zu beachten.

4. Schutz von Leitungstrassen

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Leitungstrassen einzuhalten.

5. Bodenschutz

5.1 *Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung*

Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

5.2 *Oberboden*

Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf den öffentlichen und privaten Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden.

5.3 *Bodenverdichtung*

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

6. Pflanzenliste

Der Begründung ist eine Pflanzenliste beigelegt.

Pforzheim, 24.08.2005

62 Kk

62 DA