

# Stadt Pforzheim

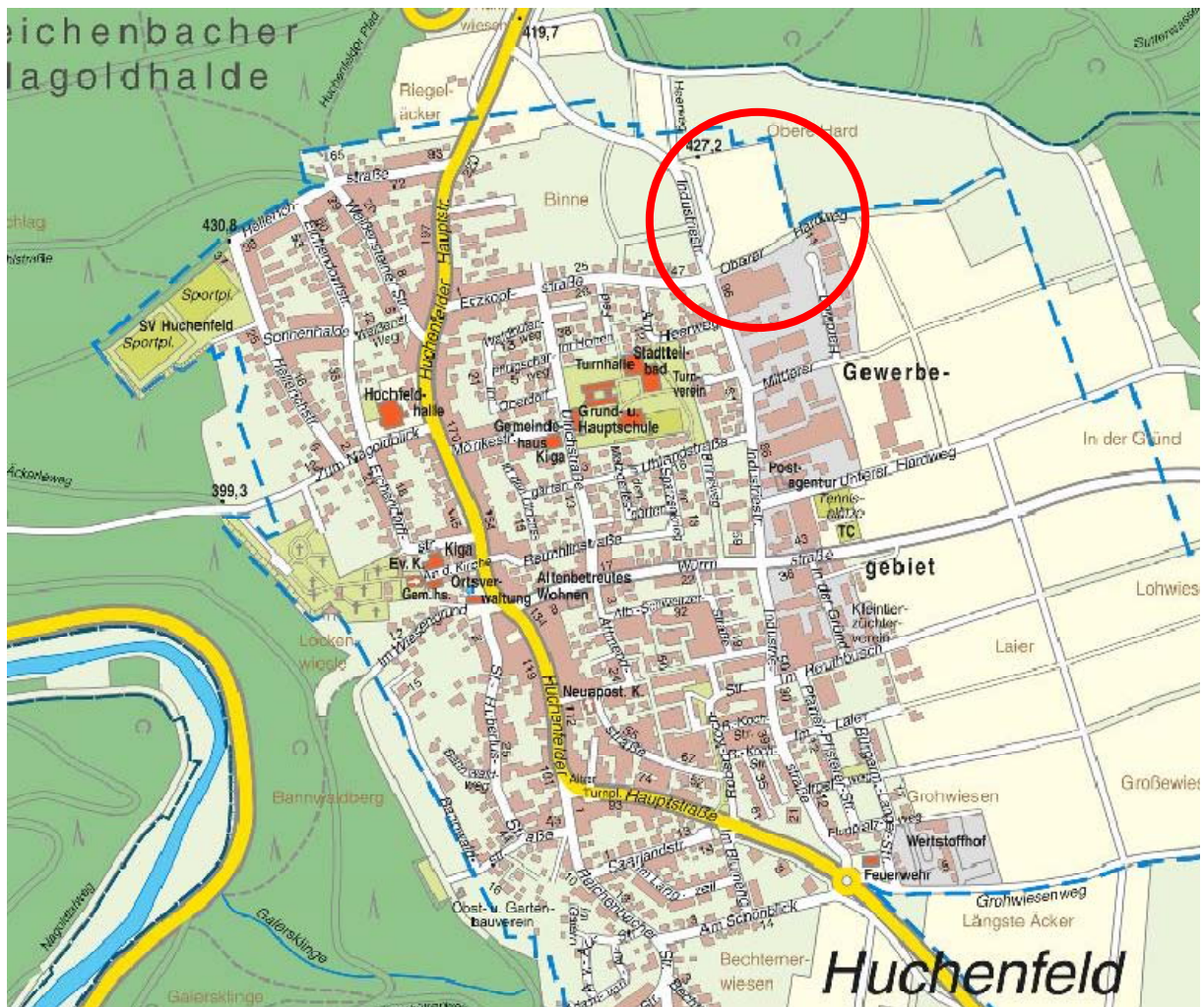
Amt für Stadtplanung,  
Liegenschaften und Vermessung



## Bebauungsplan

„Obere Hard“  
Teilgebiet „Huchenfeld“

- Textliche Festsetzungen -



**Bebauungsplan Ausschnitt „Obere Hard“  
Teilgebiet „Huchenfeld“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**Textliche Festsetzungen**

**Inhalt**

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung .....	3
1.1. Gewerbegebiet.....	3
1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet .....	3
2. Maß der baulichen Nutzung .....	3
3. Bauweise.....	4
4. Mindestgröße von Baugrundstücken .....	4
5. Flächen für Nebenanlagen und Garagen.....	4
6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	4
7. Sichtfelder.....	4
8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	4
9. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	5
10. Aufschüttungen und Abgrabungen.....	6
<b>B. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>6</b>
1. Äußere Gestaltung der baulicher Anlagen.....	6
1.1. Fassaden .....	6
2. Werbeanlagen .....	6
3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke .....	7
4. Einfriedungen .....	7
5. Freileitungen .....	7
<b>C. Hinweise .....</b>	<b>7</b>
1. Aufteilung der Verkehrsflächen .....	7
2. Bodenfunde.....	7
3. Erdaushub .....	8
4. Pflanzenliste.....	8
5. Leitungstrassen .....	8
6. Bodenschutz.....	8
7. Wasserschutz .....	8
8. Energie.....	8
9. Begrünung .....	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) 1 BauGB)

1.1. *Gewerbegebiet*  
(§ 8 BauNVO)

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

Verkaufsflächen sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Die Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf zusammen maximal 10 % der zulässigen Geschossfläche betragen (§ 8 (2) 1 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO).

1.2. *Eingeschränktes Gewerbegebiet*  
(§ 8 BauNVO)

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

Zulässig sind solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 8 (1) in Verbindung mit § 1 (4) 2 BauNVO).

Verkaufsflächen sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Die Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf zusammen maximal 10 % der zulässigen Geschossfläche betragen (§ 8 (2) 1 BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO).

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Ausnahmsweise kann die Gebäudehöhe bei einem nicht als Vollgeschoss zu betrachtenden Obergeschoss bzw. technisch erforderlichen Aufbauten um bis zu zwei Meter überschritten werden.

3. Bauweise  
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als abweichende oder als offene Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist so definiert, dass Gebäude ohne Längenbeschränkung zugelassen werden.

4. Mindestgröße von Baugrundstücken  
(§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 800 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Im Bereich der Grundstückszufahrten ist das Angleichen der Grundstückshöhe an das Straßenniveau zulässig.

7. Sichtfelder  
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Im Bereich der Sichtfelder darf die Pflanzhöhe 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht übersteigen. Bebauung und sonstige sichtbehindernde Nutzungen sind nicht zulässig.

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

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie Zugänge sind als wasserdurchlässige Flächen herzustellen.

Auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des eigentlichen Baugebietes werden als Ausgleich für den planungsbedingten Eingriff Maßnahmen festgesetzt, die den Bauflächen und den Erschließungsflächen innerhalb der Eingriffsfläche gemäß des jeweiligen Flächenanteils an der gesamten Eingriffsfläche folgendermaßen zugeordnet sind:

Flächenanteil (der Eingriffsfläche) von Bau- und Erschließungsflächen		
	m <sup>2</sup>	Flächen-%
Anteil Bauflächen	22.328	86
Anteil Erschließungsflächen*	4.126	14
Summe	26.454	100

\* Erschließungsflächen umfassen öffentliche Straßen und Wege sowie Verkehrsgrünflächen

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

9.1 *Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*

Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebotsflächen) sind von Bebauung, Stellplätzen, Werbeanlagen und Oberflächenversiegelung freizuhalten.

In den Pflanzgebotsflächen (Nord- und Ostrand des Baugebietes) sind geschlossene Gehölzpflanzungen zu entwickeln. Dabei sind ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Arten zulässig. Es müssen standortheimische, im Naturraum (südwestdeutsches Hügelland) gezogene Gehölze verwendet werden. Mindestens 30 % der Pflanzen müssen großwüchsige Bäume sein, die als Hochstamm gepflanzt werden.

Bäume (als Heister oder Hochstämme):

Acer campestre – Feldahorn, Acer platanoides – Spitzahorn, Acer pseudoplatanus – Bergahorn, Carpinus betulus – Hainbuche, Fraxinus excelsior – Gemeine Esche, Malus sylvestris – Wildapfel, Prunus avium – Vogelkirsche, Sorbus aucuparia – Vogelbeere, Tilia cordata – Winterlinde, Quercus robur – Stiel-Eiche.

Sträucher:

Cornus mas – Kornelkirsche, Cornus sanguinea – Blutroter Hartriegel, Corylus avellana – Hasel, Cystisus scoparius – Besenginster\*, Eunonymus europaeus – Pfaffenhütchen\*\*, Ligustrum vulgare – Liguster, Lonicera xylosteum – Gewöhnliche Heckenkirsche, Prunus spinosa – Schlehe, Rosa canina – Hundsrose, Rosa rubiginosa – Weinrose, Salix caprea – Salweide, Sambucus nigra – Schwarzer Holunder, Viburnum lantana – Wolliger Schneeball, Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball.

Bei der Bepflanzung müssen folgende Mindestqualitäten erfüllt werden:

Bäume: Heister, Höhe 200-250 und Hochstämme, Stammumfang 8-10

Sträucher: Verpflanzte Sträucher, je nach Art in der Sortierung 60-80, 80-100 oder 100-150

Alle festgesetzten zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen einer entsprechenden Art zu ersetzen.

9.2 *Begrünung der Grundstücksflächen*

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Je angefangene 200 m<sup>2</sup> dieser Grundstücksflächen ist ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm oder Stammbusch) zu pflanzen. Die Pflanzungen auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden angerechnet. Die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden nicht angerechnet.

9.3 *Stellplätze*

Oberirdische KFZ-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je acht KFZ-Stellplätzen ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen. Jedem Baum ist eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche zur Verfügung zu stellen, die zumindest wasserdurchlässig gepflastert ist.

#### 9.4 *Dachbegrünung*

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0 – 10° sind mit mindestens 8 cm Substrat bedeckt extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

#### 9.5 *Fassadenbegrünung*

Fensterlose Wandflächen ab 10 m Länge sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

#### 9.6 *Straßenbegrünung*

In den Planstraßen ist die im Plan durch Eintrag festgesetzte Anzahl von hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen.

#### 9.7 *Sonstige Pflanzbindungen*

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

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

### 10. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Straßen erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Grundstücken zu dulden.

## **B. Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung der baulicher Anlagen (§ 74 (1) LBO)

#### 1.1. *Fassaden*

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

### 2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Werbeanlagen sind nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig.

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

Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

3. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke  
(§ 74 (1) 3 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 Abtragungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem Gelände mehr als 0,5 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

4. Einfriedungen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Hecken und berankte Zaunanlagen sind zulässig. Sonstige Durchsicht verwehrende Materialien sind nicht erlaubt. Grenzen Stell-, Lager- oder Rangierflächen der gewerblichen Baugrundstücke an öffentliche Erschließungsflächen, so ist zur Abschirmung die Einfriedung stets mit einer Bepflanzung herzustellen oder zu kombinieren (Strauchhecke, Schmithecke, berankte Zäune).

5. Freileitungen  
(§ 74 (1) 5 LBO)

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

C. Hinweise

1. Aufteilung der Verkehrsflächen

Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen hat nur nachrichtlichen Charakter.

2. Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 25 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. 25 vereinbart wird.

3. Erdaushub

Bei der Erschließungsplanung ist, soweit möglich, der Anfall von Erdaushub zu minimieren bzw. anfallender Aushub Vorort zu verwerten. Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Fläche im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Boden-schutzbehörde mitzuteilen.

4. Pflanzenliste

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

5. Leitungstrassen

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

6. Bodenschutz

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

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.

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

7. 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.

8. Energie

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.

9. Begrünung

In jeder Phase von Bauarbeiten, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich, sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu ergreifen.



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.

Pforzheim, 15.10.2008  
62 MA/Lm  
62 DA