

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Forststraße 3“ Textliche Festsetzungen - Entwurf



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	
1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	3
2. Art der baulichen Nutzung	3
3. Maß der baulichen Nutzung	3
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
5. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
5.1. Dachbegrünung	4
B. Örtliche Bauvorschriften	
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	5
2. Wasserdurchlässige Beläge	5
3. Gestaltung von Werbeanlagen	5
C. Hinweise	
1. Bodenfunde	6
2. Bodenschutz/Erdaushub	6
3. Wasserschutz	6
4. Energie	6
5. Artenschutz	7
6. Pflanzenliste	7
7. Baumschutz	7
8. Begrünung	7
9. Geotechnik	7

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 unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Mischgebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 5 BauGB) festgesetzt.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Gebäude, Büroräume, Räume und sonstige Anlagen für die Polizei jeweils mit den dazugehörigen Alarm-, Ruhe- und Sozialbereichen,
- Veranstaltungs- und Seminarräume,
- Räume für die Verwaltung,
- Räume für die Haustechnik, Notstromanlage und Kompressoren und
- dazugehörige Nebenanlagen.

Die nach § 6 (2) BauNVO üblicherweise zulässigen Nutzungen finden nur im vorher genannten Umfang Anwendung. Darüber hinaus sind weitere Nutzungen unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

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

Das Maß der baulichen Anlage wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe GH) festgesetzt.

**Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** ist gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

**Die Bezugshöhe (BZH)** zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist gemäß Planeintrag festgesetzt und beträgt 255,50 m ü. NN.

**Die Gebäudehöhe** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante der Brüstung maßgebend. Die zulässige Gebäudehöhe **GH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Mit technisch notwendigen **Dachaufbauten** (Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Oberlichtern etc.) und durch Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien darf die Gebäudehöhe bis 1,70 m überschritten werden.

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.

Es gilt die **abweichende Bauweise** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig.

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

5.1. *Dachbegrünung*

Flach- und Pultdächer, die nicht anderweitig genutzt werden (z.B für Dachterrassen, etc.) sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer mindestens 10 cm mächtigen Substratschicht auszuführen, die eine gewisse Wirkung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe besitzt. Für die Substratschicht ist nährstoffarmes, skelettreiches Material zu verwenden. Für die Anpflanzung ist naturraumtypisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Ausnahmen für die Nutzung von Flach- und Pultdächern zur regenerativen Energiegewinnung sind zulässig.

**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. Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Stützmauern zur Außenraumgestaltung des Grundstücks sind ausschließlich in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan gezeigten Ausmaß zulässig. Eine Überschreitung der darin angegebenen Höhe sowie eine Abweichung von der gezeigten Lage ist unzulässig.

3. Wasserdurchlässige Beläge

Zufahrten und 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.

## 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.

Aus abfalltechnischer Sicht ist im Rahmen der geplanten Baumaßnahme von Seiten des Auftragnehmers der Nachweis zu erbringen, dass unbelastete Materialien verarbeitet werden.

Weiterhin sind hinsichtlich der Entsorgung von Aushub die Vorgaben des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ des hessischen Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Stand Mai 2018 zu beachten.

Die Erschütterungen und Schwingungen bei der Bauausführung sind durch geeignete Geräte nach dem neuesten Stand der Technik so gering wie möglich zu halten. Hier wird auf die DIN 4150, Teil 3 verwiesen.

Eine Beweissicherung der umgebenden Bestandsbebauung wird als zwingend erforderlich erachtet.

### 3. 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.

### 4. 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.

5. Artenschutz

Die Entfernung von Gehölzen muss im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden.

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% unzulässig.

Es sind ausschließlich Insekten schonende Leuchtmittel zu verwenden. Zudem ist ausschließlich eine nach unten gerichtete Beleuchtung von Gebäuden oder anderen Objekten zulässig.

6. Pflanzenliste

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

7. Baumschutz

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

8. 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: 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.

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.

9. Regionale Geologie und Hydrogeologie

Gemäß geologischer Karte stehen im Untersuchungsgebiet quartäre Löss- sowie Hochwassersedimente in Form von Kies und Sand an. Örtlich können bindige Bodenarten in Form von Ton und Schluff angetroffen werden.

Geologisch unterlagert wird das Projektgebiet von Gesteinen des Oberen Buntsandstein in Form von Sandstein.

Die hydrogeologischen Verhältnisse sind direkt von den geologischen abzuleiten.

Bindige Bodenarten (z.B. Löss) weisen im Allgemeinen wegen ihres hohen Feinkornanteils eine geringe bis sehr geringe Porendurchlässigkeit auf. Sie neigen zu Vernässungen und bilden Stauwasserhorizonte.

Die anstehenden Festgesteine bilden durch Verwitterungshorizonte und Klüftung einen Kluffgrundwasserleiter mit mittlerer bis geringer Gebirgsdurchlässigkeit (Trennfugen- und Porendurchlässigkeit).

Die Gebirgsdurchlässigkeit ist als inhomogen und anisotrop zu bezeichnen.  
Verwitterungszonen und Schichten mit oberflächlicher Auflockerung weisen Porendurchlässigkeiten auf. Bindige Verwitterungsbereiche (Verwitterungslehm) neigen zur Stauwasserbildung, die das Wasser mit Verzögerung wieder abgeben.  
Gemäß den Hochwasserrisikoplänen liegt das Projektgebiet außerhalb von Überflutungsflächen.

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.

Fassung vom 24.06.2025