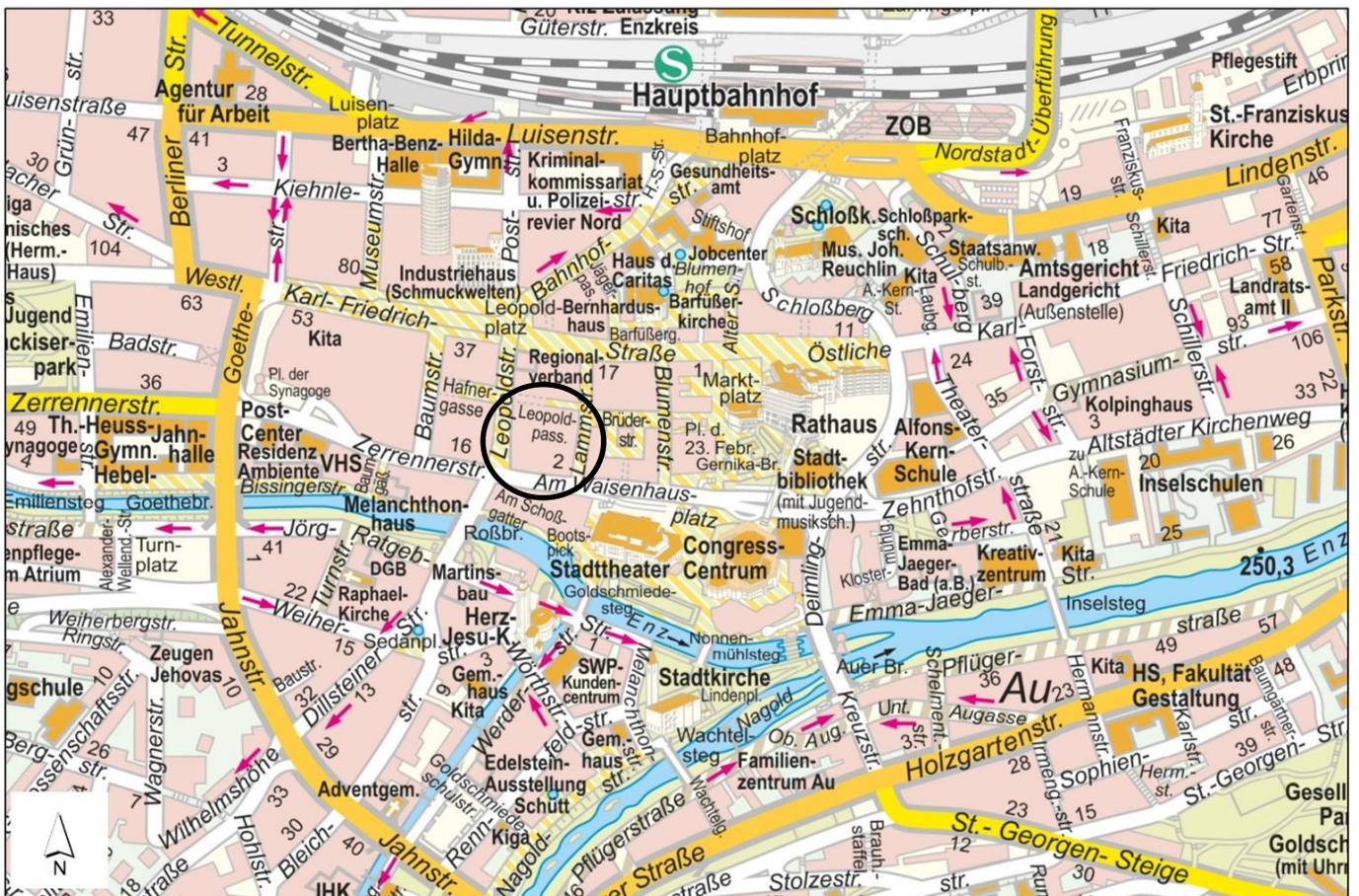


Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Leopoldstraße 9-11“ Textliche Festsetzungen



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	3
2. Art der baulichen Nutzung	3
2.1. Kerngebiet (§ 7 BauNVO)	3
3. Maß der Nutzung	4
4. Bauweise	4
5. Überbaubare Grundstücksflächen	4
6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
6.1. Dachbegrünung	4
6.2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	5
7.1. Verkehrslärm	5
7.2. Gewerbelärm	5
B. Örtliche Bauvorschriften	6
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	6
1.1. Fassaden	6
2. Werbeanlagen	6
3. Grundstückszufahrten	7
C. Hinweise	8
1. Bodenfunde	8
2. Geologie	8
3. Bodenschutz/Erdaushub	8
4. Wasserschutz	8
5. Energie	8
6. Schallschutz	9
7. Verkehrstechnik	9
8. Pflanzenliste	9
9. Kampfmittel	9
10. Normen	9

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft, mit Ausnahme von:

- Bebauungsplan Vergnügungsstättensatzung Innenstadt II, Satzung Nr. 736, der am 29.05.2015 in Kraft trat.
- „Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Pforzheim Innenstadt“, Satzung Nr. 742, die am 22.12.2015 rechtskräftig wurde und
- „Stellplatzsatzung der Stadt Pforzheim“, Satzung Nr. 702, die am 03.06.2011 rechtskräftig wurde.

Diese gelten weiter fort.

In Ergänzung der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Leopoldstraße 9-11“ 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. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

(§ 9 (2) Nr. 2 i.V.m. § 12 (3) und (3a) BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 1/7 bis 7/7 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Grundlage des für den Satzungsbeschluss abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

2. Art der baulichen Nutzung

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

2.1. Kerngebiet

(§ 7 BauNVO)

Zulässig sind (§ 7 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5), (7), (9) BauNVO):

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, soweit sie nicht unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (5), (7) BauNVO sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen

ab dem 1. Obergeschoss (1. OG) zulässig.

Ausnahme können zugelassen werden (§ 7 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (5), (7) BauNVO):

- Diskotheken und Tanzlokale, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nicht zulässig sind (§ 7 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5), (9) BauNVO):

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten mit sexuellem Hintergrund (Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs, sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist; Peepshows, Striptease-Lokale, Sexkinos und Sexshops, sowie sonstige auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen).
- Wettbüros

Gemäß § (5), (7) BauNVO sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen

im Erdgeschoss (EG) nicht zulässig.

Auf den Bebauungsplan Vergnügungsstättensatzung Innenstadt II, Satzung Nr. 736, der am 29.05.2015 in Kraft trat, wird verwiesen. Diese gilt weiter fort.

3. Maß der Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag als Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen (GH max.) festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlage ist als Höchstgrenze festgesetzt und bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Meter über Normalhöhennull entsprechend dem Planeinschrieb.

Die maximale Gebäudehöhe wird an der Oberkante Attika gemessen.

Sofern bei bestehenden Gebäudeteilen höhere Gebäudehöhen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

Die tatsächlich realisierten Gebäudehöhen können auf max. 20% der jeweiligen Gebäudegrundfläche für technisch bedingte Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) um max. 3,0 m überschritten werden.

Die technischen Aufbauten sind von der Gebäudekante (Attika) mindestens 1,5 m zurück zu versetzen. Von Gebäudekanten (Attika), die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausgerichtet sind, sind technische Aufbauten mindestens 3,0 m zurück zu versetzen.

4. Bauweise

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

g: geschlossene Bauweise

5. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

6.1. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mindestens 15 cm Substrat zu bedecken und mindestens extensiv zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrünerten Daches von 0,4 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

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

Kfz-Stellplätze, Zufahrten zu Kfz-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 zu gewährleisten.

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)

7.1. Verkehrslärm

Auf die Hinweise C 6 wird verwiesen.

In schutzwürdigen Räumen, an welchen höhere Beurteilungspegel als 55 dB(A) im Tagzeitraum anliegen, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

7.2. Gewerbelärm

Auf die Hinweise C 6 wird verwiesen.

Technikzentrale

Die Schallabstrahlung der Technikzentrale ist auf eine Schallleistung von maximal 78 dB(A) am Tag (6 – 22 Uhr) und 63 dB(A) in der Nacht (22 – 6 Uhr) zu begrenzen.

Haustechnik auf dem Dach

Für die auf dem Dach des 3. Obergeschosses vorgesehenen Lüftungsanlagen, entsprechend VEP 4 / 7, sind jeweils maximale Schallleistungspegel in Höhe von 80 dB(A) am Tag (6 – 22 Uhr) und 65 dB(A) bei Nacht (22 – 6 Uhr) zulässig.

Die Schallabstrahlung der auf dem Dach des 5. Obergeschosses vorgesehenen Lüftungsanlagen bzw. den dort geplanten Rückkühler, entsprechend VEP 5 / 7, ist auf eine Schallleistung von jeweils maximal 90 dB(A) am Tag (6 – 22 Uhr) und 75 dB(A) in der Nacht (22 – 6 Uhr) zu begrenzen.

Von den Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Rahmen einer detaillierten Geräuschimmissionsprognose gemäß TA Lärm die Immissionsverträglichkeit der Anlage nachgewiesen wird.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 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.

Die Fassaden sind entsprechend den Ansichten in den VEP 6 / 7 und 7 / 7 auszuführen.

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

Im Erdgeschoss sind pro Betrieb maximal 2 Werbeanlagen in folgenden Kombinationen zulässig:

- Eine Flachwerbeanlage (Einzelbuchstaben, Schriftzug oder Kastenanlage) und ein Ausleger
oder
- Eine Flachwerbeanlage und Folienbeschriftung in den Schaufenstern
oder
- Folienbeschriftung in den Schaufenstern und ein Ausleger

Bei Betrieben in Ecklage (Schaufenster an zwei oder mehr Straßen) sind an jeder Seite des Ladens jeweils nur zwei Werbeanlagen in den oben aufgeführten Kombinationen zulässig.

Bei Ladenfrontlängen von mehr als 20m sind im Erdgeschoss bis zu vier Werbeanlagen, allerdings nur in einer der oben aufgeführten Kombinationen zulässig.

In den Obergeschossen ist maximal eine Werbeanlage pro Betrieb zulässig. Bei mehreren einheitlich gestalteten Folienbeklebung eines Betriebs an den Fenstern eines Geschosses gilt die Beklebung als eine Werbeanlage.

Die Höhe von Kastenanlagen im Erdgeschoss dürfen die Höhe von 0,6m, die Tiefe von 0,15m und die Länge von 2/3 der Ladenfrontlänge nicht überschreiten; höchstens jedoch 5m je Werbeanlage.

Anlagen aus Einzelbuchstaben und zusammenhängenden Schriftzügen im Erdgeschoss können die Längenbeschränkung von 2/3 der Ladenfrontlänge bzw. 5m überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,0m zu den jeweils angrenzenden Ladenfronten und Werbeanlagen ist einzuhalten.

Einzelbuchstaben und Schriftzüge in den Obergeschossen dürfen die Höhe von 0,6m, die Tiefe von 0,15m und die Länge von 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Folienbeschriftungen der Schaufenster im Erdgeschoss dürfen auf maximal 20% der Schaufensterfläche angebracht werden. Bei einer Beklebung mit Einzelbuchstaben werden auch alle Buchstabenzwischenräume und ein Rand von 5cm um die Beschriftung zur Ermittlung des Flächenanteils der Beklebung herangezogen. Fensterbeklebung in den Obergeschossen müssen als liegendes Format an der Unter- oder Oberkante der Fenster angebracht werden und dürfen eine maximale Höhe von 21cm nicht überschreiten.

Ausleger im Erdgeschoss sind mit einer maximalen Ansichtsfläche von 0,7m² und einer maximalen Bautiefe von 0,15m zulässig. Die Anlage darf einschließlich Befestigung nicht mehr als 1,5m in den Straßenraum hineinragen. Die Unterkante des Auslegers muss mindestens 2,5m über der Gehwegoberkante liegen.

Wird das gesamte Gebäude durch das werbende Unternehmen genutzt, sind auch Ausleger im Obergeschoss zulässig. Die dürfen, einschließlich Befestigung, bis zu 1,5m in den Straßenraum hineinragen. Die maximale Höhe der Anlage ist die vom Brüstungsfeld des 1. Obergeschosses bis zur Oberkante der obersten Fenster in der auf gleicher Flucht liegenden Fassade. Die maximale Tiefe beträgt 0,15m.

Fremdwerbung ist nur an bestimmten Orten und nach bestimmten Maßgaben zulässig.

Im Plangebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen, die sich durch regellose Anbringung, Häufung, Wiederholung, Größe, Anbringorte oder Verdeckung von Fassadengliederungen nicht in die Gesamtgestaltung der Fassade einfügen
- Farbliche Gestaltung in den Farben der Werbeanlage auf Fassadenteilen außerhalb der eigentlichen Werbeanlage (z.B. farbige Gestaltung des Vordaches oder der Schaufensterrahmen)
- Sich bewegende Werbeanlagen
- Lichtwerbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder laufendem Licht und Werbeanlagen mit wechselnden Anzeigen (Billboards, Bildschirme etc.)
- Projizierte Schriften oder Bilder auf Fassaden oder Verkehrsflächen
- Plastisch gestaltete Werbeanlagen, die verunstaltend wirken (z.B. große Eistüte oder Essenspieß an Wand oder Vordach)

Auf die „Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Pforzheim Innenstadt“, Satzung Nr. 742, die am 22.12.2015 rechtskräftig wurde, wird verwiesen. Diese gilt weiter fort.

3. Grundstückszufahrten (§ 74 (1) LBO und Stellplatzsatzung)

Die Grundstückszufahrten sind entsprechend des VEP 2 / 7 herzustellen.

Auf die „Stellplatzsatzung der Stadt Pforzheim“, Satzung Nr. 702, die am 03.06.2011 rechtskräftig wurde, wird verwiesen. Diese gilt weiter fort.

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).

Der Planbereich liegt innerhalb des mittelalterlichen Etters der Stadt, der als archäologischer Prüffall denkmalrechtlich ausgewiesen ist. Im Bereich ist mit archäologischen Funden zu rechnen.

2. Geologie

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet anthropogene Ablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. 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.

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.

4. Wasserschutz

Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses sollten auch auf den Privatgrundstücken geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Hierzu zählen z. B. Dachbegrünung oder 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.

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen. Photovoltaikanlagen sind mit einer Dachbegrünung vereinbar, sie profitieren sogar von der ausgleichenden Temperaturwirkung der Begrünung.

6. Schallschutz

Zum Schutz schutzbedürftiger Räume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Gewerbe- und Straßenverkehr sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1:2018-1 sowie die DIN 4109-2:2018-1 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB). Es gilt die jeweils technische Baubestimmung in der im Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung.

Andienung

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist die Auflage zu erteilen, dass das auf der Ostseite im EG des Vorhabens für die geplante Lkw-Andienung vorgesehene und im VEP 2 / 7 dargestellte Tor geschlossen zu halten ist und nur während der Zu- bzw. Abfahrt von Kraftfahrzeugen geöffnet werden darf. Zusätzlich sind Warenandienungen nur im Tagzeitraum (6 – 22 Uhr) zulässig.

Hinweis: Auf die Geräuschimmissionsprognose für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „LEOPOLD-STRASSE 9 – 11“ der Stadt Pforzheim, rw bauphysik, Schwäbisch Hall, 05.02.2021, red. erg. 28.06.2023, wird verwiesen.

7. Verkehrstechnik

Am bestehenden Gebäude sind an zwei Punkten Abspannungen der Straßenbeleuchtung verankert. Diese werden auch am Neubau benötigt. In der Bauzeit sind provisorische Abspannmaste zu erstellen, um die Verankerungen der Seile und deren Kräfte aufzunehmen.

8. Pflanzenliste

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

9. Kampfmittel

Eine von Seiten des Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführte multitemporale Luftbildauswertung liegt mit Schreiben vom 26.05.2021 vor und ist beim Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung, Abt. Städtebauliche Planung einsehbar. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

10. Normen

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird Bezug auf DIN-Normen genommen. Diese können im Rahmen der allgemeinen Dienststunden beim Amt für Stadtplanung, Liegenschaften und Vermessung, Abt. Städtebauliche Planung, Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6, Technisches Rathaus eingesehen werden.

Pforzheim, 14.09.2021, red. erg. 28.06.2023