

Bebauungsplan „Kieselbronner Straße 24 - Sondergebiet“

Textliche Festsetzungen - Vorentwurf



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
1.1. Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 BauNVO)	3
2. Maß der Nutzung	3
3. Bauweise	3
4. Nebenanlagen und Stellplätze	3
5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
5.1. Dachbegrünung	4
5.2. Fassadenbegrünung	4
5.3. Beleuchtung	4
5.4. Wasserdurchlässige Beläge	4
5.5. Umgang mit Niederschlagswasser	4
6. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
7. Begrünung der Grundstücksflächen	5
7.1. Stellplatzbegrünung	5
B. Örtliche Bauvorschriften	6
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	6
1.1. Dächer	6
1.2. Fassaden	6
2. Werbeanlagen	6
3. Grundstückszufahrten	6
4. Gestaltung von Freiflächen	6
5. Außenantennen	7
6. Niederspannungsfreileitungen	7
C. Hinweise	8
1. Bodenfunde	8
2. Bodenschutz/Erdaushub	8
3. Wasserschutz	8
4. Energie	8
5. Begrünung	8
6. Kampfmittel	9
7. Geotechnik	9
8. Normen	9

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) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO)

1.1. Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel

(§ 11 BauNVO)

Gemäß der zeichnerischen Festsetzungen wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 883 m² mit dem Kernsortiment Lebensmittel und sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel inkl. Getränke, Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren, Schnittblumen, Zeitschriften). Weitere zentrenrelevante Sortimente gemäß der Pforzheimer Liste sind max. auf 20 % der Verkaufsfläche als Randsortiment zulässig.

Liste der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)	
- Bekleidung	- Optik
- Bücher	- Schuhe
- Computer/Zubehör, Telekommunikation	- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Elektroartikel (Kleinelektrowaren)	- Papier, Büro- & Schreibwaren
- Foto/Film	- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Geschenkartikel	- Sanitärwaren
- Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat	- Unterhaltungselektronik (TV, Hifi etc.)
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf	- Uhren und Schmuck
- Musikinstrumente	- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

2. 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), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse (VG)-und Höhe der baulichen Anlagen (HbA) festgesetzt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3. Bauweise

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

Es ist abweichende Bauweise zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge wird auf 60 m begrenzt.

4. Nebenanlagen und Stellplätze

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

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

5.1. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 20° sind mit mindestens 15 cm Substrat 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 Nebenanlagen ab 20m² und von Garagen.

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 zu begrünen.

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 m³ großer Wurzelraum bei einer Mindesttiefe bzw. Schichttiefe des durchwurzelbaren Raumes von mindestens 1,0 m Substratstärke zur Verfügung zu stellen.

5.2. Fassadenbegrünung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

5.3. 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 abstrahlen, d.h. nicht über die Horizontale hinaus.

5.4. Wasserdurchlässige Beläge

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 dauerhaft zu gewährleisten.

5.5. Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist ortsnahe 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.

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

Alle festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. 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.

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind aus der Pflanzliste auszuwählen. Die Liste kann bei der unteren Baugenehmigungsbehörde sowie im Internet unter www.pforzheim.de/bepflanzung eingesehen werden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können weitere, darüber hinaus gehende Pflanzenarten ausgewählt werden.

Der Wurzel- und Stammbereich der Bäume ist auf einer Fläche von mindestens 16m² von jeder Versiegelung frei zu halten. Nach entsprechendem Nachweis von einem ausreichenden Wurzelraum, in den auch Oberflächenwasser versickert, kann diese Fläche verkleinert werden auf ein Minimum von 4 m² bei Einzelbaumpflanzung oder einen durchgehenden begrünten Pflanzstreifen von mind. 2 m Breite.

7. Begrünung der Grundstücksflächen § 9 (1) Nr.25 und (6)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Die in den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern enthaltenen Baumpflanzungen werden hierbei mit angerechnet. Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden nicht angerechnet.

7.1. Stellplatzbegrünung

Nicht überdachte Kfz-Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Je 5 Kfz-Stellplätze ist ein solcher Baum zwischen oder entlang der Parkstände anzuordnen und dauerhaft zu erhalten. Jedem Baum ist eine mindestens 16 m² 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 m² 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 (1) 1 LBO)

1.1. Dächer

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen

1.2. Fassaden

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen. Grelle Farben und reflektierende Materialien sind unzulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3. Grundstückszufahrten

(§ 74 (2) 2 LBO)

Es sind zwei Zufahrt mit einer maximalen Breite von 8 m zulässig.

4. Gestaltung von Freiflächen

(§ 74 (1) 3 LBO)

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.

Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

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 Abgrabungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Beträgt die Höhendifferenz gegenüber dem Gelände mehr als 0,50 m, sind Geländeänderungen genehmigungspflichtig.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Form einer standortgerechten Bepflanzung (Hecken, Sträucher) von bis 1,50 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme. In oder hinter den Hecken kann ein Zaun in gleicher Höhe errichtet werden.

Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zu benachbarten Grundstücken sind nur in Form einer standortgerechten Bepflanzung (Hecken, Sträucher) von bis 2,00 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände nach Beendigung der Baumaßnahme. In oder hinter den Hecken kann ein Zaun in gleicher Höhe errichtet werden.

5. Außenantennen

(§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

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 Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Landesamt für Denkmalpflege vereinbart wird (vgl. § 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

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.

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 mit einer Dachbegrünung vereinbar, sie profitieren sogar von der ausgleichenden Temperaturwirkung der Begrünung.

5. 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.

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.

6. Kampfmittel

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

7. Geotechnik

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

8. 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 07.04.2022