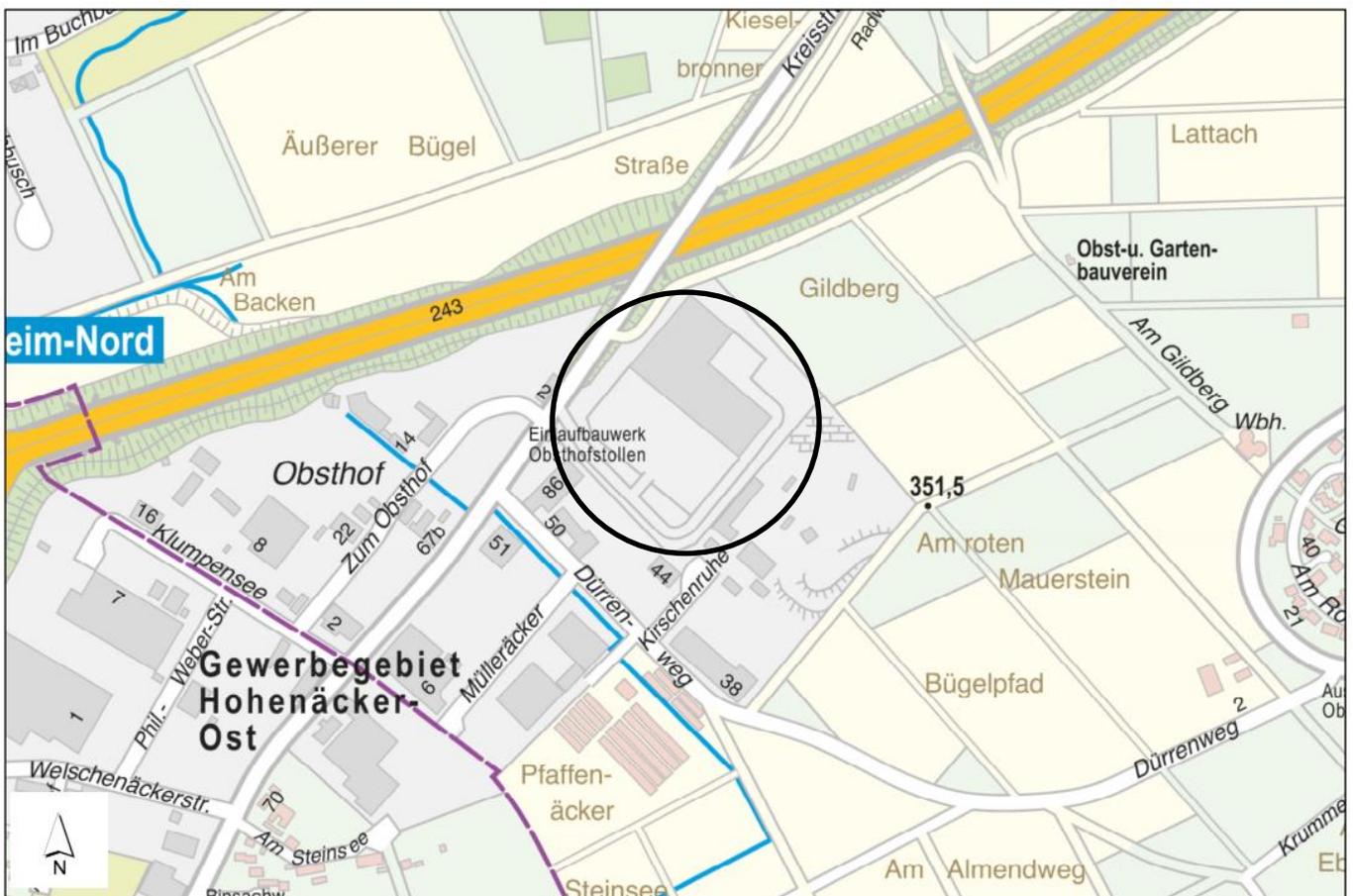


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Obsthof II, 1. Ände- rung“

Textliche Festsetzungen - Vorentwurf zur  
frühzeitigen Beteiligung



## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	4
2. Art der baulichen Nutzung	4
2.1. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	4
3. Maß der Nutzung	5
3.1. Grundflächenzahl (GRZ)	5
3.2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche	5
3.3. Geschossflächenzahl (GFZ)	5
3.4. Zahl der Vollgeschosse	5
3.5. Höhe der baulichen Anlage (HbA)	5
4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)	6
5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)	6
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
6.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung	6
6.1.1. <b>Rodungs- und Abrissarbeiten</b> - Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn	6
6.1.2. Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen - Vogelschutz - Verzicht auf großflächige Glasfronten	7
6.2. Weitere Kompensationsmaßnahmen	7
6.2.1. Beleuchtung	7
6.3. Wasserdurchlässige Beläge	7
6.2 Umgang mit Niederschlagswasser	7
7. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	8
8. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	8
8.1. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	8
8.2. Begrünung der Grundstücksflächen	8
8.3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
8.4. Dachbegrünung	8
8.5. Fassadenbegrünung	9
8.6. Stellplatzbegrünung	9
8.7. Allgemeine Anforderungen	9
9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	10
<b>B. Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
1.1. Dächer	11
1.2. Fassaden	11
1.3. Baukörpergestaltung	11
2. Werbeanlagen	11
<b>C. Hinweise</b>	<b>13</b>
1. Aufteilung der Verkehrsflächen	13
2. Bodenfunde	13
3. Leitungstrassen	13
4. Bodenschutz/Erdaushub	13
5. Wasserschutz	14
6. Energie	14
7. Kampfmittel	14

8. Geotechnik	14
9. Normen	14

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. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### 2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

#### 2.1. Sonstiges Sondergebiet

(§ 11 BauNVO)

##### 2.1.1 Sondergebiet großflächiger Möbeleinzelhandel SO1

Das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO1 dient der Unterbringung von großflächigem Möbeleinzelhandel mit den dazugehörigen Ausstellungs-, Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen sowie Restaurant.

Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 25.560 qm Innerhalb der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche werden die Sortimente wie folgt begrenzt:

- Möbel, Teppiche und Bodenbeläge auf einer Verkaufsfläche von maximal xxx qm
- Leuchten auf einer Verkaufsfläche von maximal xxx qm
- zentrenrelevante Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Möbeleinzelhandel zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Aufteilung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen liegt bis zur Entwurfsfassung vor.

##### 2.1.2 Sondergebiet großflächiger Möbeleinzelhandel SO2

Das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO2 dient der Unterbringung von großflächigem Möbeleinzelhandel mit den dazugehörigen Ausstellungs-, Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen sowie Restaurant.

Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.500 qm. Innerhalb der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche werden die Sortimente wie folgt begrenzt:

- Möbel, Teppiche und Bodenbeläge auf einer Verkaufsfläche von maximal xxx qm,

- Leuchten auf einer Verkaufsfläche von maximal xxx qm,
- zentrenrelevante Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von maximal 700 qm.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Möbeleinzelhandel zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Aufteilung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ist liegt bis zur Entwurfsfassung vor.

### 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), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse (VG) und Höhe der baulichen Anlagen (HbA) jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

#### 3.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene GRZ.

#### 3.2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die Überschreitung der GRZ-Obergrenzen im Sinne des § 19 (4) BauNVO wird im weiteren Verfahren geklärt und liegt bis zur Entwurfsfassung vor.

#### 3.3. Geschossflächenzahl (GFZ)

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene GFZ.

#### 3.4. Zahl der Vollgeschosse

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse.

#### 3.5. Höhe der baulichen Anlage (HbA)

Maßgebend ist die jeweilige Eintragung der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in der Planzeichnung.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude liegt bei 360 m ü NN. Ausnahmsweise kann die Gebäudehöhe bei einem nicht als Vollgeschoss zu betrachtenden Obergeschoss bzw. technisch erforderlichen Aufbauten überschritten werden.

Der obere Höhenbezugspunkt ergibt sich aus der Oberkante Attika.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1 Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung und mit einseitigem seitlichen Grenzsanbau zugelassen.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, insbesondere zu den einzuhaltenden Abstandsflächen und Abständen gemäß § 5 LBO Baden-Württemberg bleiben hierbei unberührt.

Gemäß § 5 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 LBO dürfen die Baugrenzen mit Vorbauten überschritten werden, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,50 m vortreten und von Nachbargrenzen mind. 2 m entfernt bleiben.

Zufahrten und Treppenanlagen zu den Tiefgaragen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. In diesem Grundstücksteil ist auch eine mehrgeschossige Parkieranlage zulässig.

5.2 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

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

6.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung

6.1.1. **Rodungs- und Abrissarbeiten** - Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn

a) z.B. Eingriffe in Gehölzbestände

b) z.B. Abriss von Gebäuden

c) z.B. konkrete Maßnahmen

Baubedingte Tötungen von Vögeln oder die Zerstörung von Nestern durch eine Baufeldfreimachung, Rodung der Gehölze und Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) sind zu vermeiden. Der Abbruch sowie die Rodung von Gehölzen selbst darf daher frühestens ab 1. Oktober erfolgen und muss bis spätestens 28. Februar abgeschlossen sein.

## 6.1.2. Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen

### Vogelschutz - Verzicht auf großflächige Glasfronten

Bauliche Anlagen, die für Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge jeglicher Größe und spiegelnde Fassaden, Balkonverglasungen, Wintergärten und andere Glasflächen (bei begrünter Umgebung ab 1,5 m<sup>2</sup> Fläche) sind nur zulässig, wenn diese vorsorglich mit geeigneten, für Vögel erwiesenermaßen sichtbaren Oberflächen ausgeführt werden. Zu berücksichtigen sind dabei nur die aktuell fachlich anerkannten Methoden (z. B. Vogelschutz-Glas, Klebefolien). Entsprechende Informationen können beim Amt für Umweltschutz eingeholt werden. Die Umsetzungen sind im Bauantrag nachzuweisen. Diese Festsetzungen gelten nicht, wenn kleinflächige Glasflächen bis 3 m<sup>2</sup> durch vorgelagerte Fassadenelemente, wie z. B. unverglaste Balkonbrüstungen, abgedeckt sind. Größere Glasflächen müssen trotz vorgelagerter Fassadenelemente vogelschlagsicher geplant und ausgeführt werden. Dem Amt für Umweltschutz bleibt es vorbehalten, auf der Grundlage des aktuellen technischen Standes gegebenenfalls andere ggf. strengere Anforderungen vorzugeben.

## 6.2. Weitere Kompensationsmaßnahmen

### 6.2.1. 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 abstrahlt, d.h. nicht über die Horizontale hinaus.

### 6.3. Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze, Zufahrten zu 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.

## 6.2 Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist ortsnah 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.

## 7. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Entsorgungsträger, unterirdische Entsorgungsanlagen herzustellen und zu unterhalten.

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

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.

### 8.1. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die vorhandenen, in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Sie sind artgerecht zu pflegen und während benachbarter Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Abgehende Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume zu ersetzen.

### 8.2. Begrünung der Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

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

Wenn Pflanzungen festgesetzt sind: 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.

### 8.3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind noch nicht endgültig geklärt, liegen aber bis zur Entwurfsfassung vor.

### 8.4. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 20° sind mit mindestens 12-15 cm Substrat in modulierter Weise zu bedecken und mindestens extensiv mit einer Sedum-Kräuter-Gras-Gesellschaft zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrünenden Daches von 0,4 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen und Nebenanlagen ab 20 qm.

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 so zu begrünen, dass es zu keiner Verschattung der Anlagen kommt.

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

#### 8.5. Fassadenbegrünung

Hochgaragen und fensterlose Fassaden sind zu mind. 50 % zu begrünen. 30% der Fassaden sind entweder mit Rankgerüst oder mit Selbstklimmer-Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Abweichungen sind nur bei begründeten Härtefällen wie örtliche oder bauliche Gegebenheiten möglich.

Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche mit Bodenanschluss von mindestens 1,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. Abweichend hiervon kann auf einen Bodenanschluss verzichtet werden, wenn artspezifisch ein ausreichend durchwurzelbarer Raum und eine dauerhafte Bewässerung zur Verfügung gestellt werden. Für eine entsprechende dauerhafte und ausreichende Pflege (einschließlich der Versorgung mit Wasser und Dünger) ist zu sorgen.

#### 8.6. Stellplatzbegrünung

Die Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen sind aufgrund der Regelungen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg und der daraus resultierenden PV-Herstellungspflicht ab 35 Stellplätze noch endgültig zu klären und liegen bis zur Entwurfsfassung vor.

#### 8.7. Allgemeine Anforderungen

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

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

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. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Zur Begrünung der Grundstücke können geeignete Pflanzenarten aus der Pflanzliste ausgewählt werden. Die Liste kann bei der unteren Baugenehmigungsbehörde sowie im Internet unter [www.pforzheim.de/bepflanzung](http://www.pforzheim.de/bepflanzung) eingesehen werden. In Abstimmung mit der un-

teren Naturschutzbehörde können weitere, darüber hinaus gehende Pflanzenarten ausgewählt werden.

9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind noch nicht endgültig geklärt und liegen bis zur Entwurfsfassung vor.

## 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)

Die Gestaltung richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag.

#### 1.1. Dächer

Dacheindeckungen aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech müssen beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sein, wenn sie 20% der Gesamtfläche überschreiten, damit ein Schadstoffabtrag durch Regenwasser vermieden wird.

#### 1.2. Fassaden

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

Eine örtliche Bauvorschrift zur Sicherung des Rückstrahlvermögens der Fassaden - wird noch geklärt und liegt bis zur Entwurfsfassung vor.

#### 1.3. Baukörpergestaltung

Technische Aufbauten sind in die Gebäudehülle zu integrieren.

Die Zufahrtsrampen von Tiefgaragen sind in die jeweiligen Gebäude zu integrieren.

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

Die Oberkante der Werbeanlagen am Gebäude darf die maximal festgesetzte Gebäudehöhe GbA nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach ist nicht zulässig.

Werbeanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Je Betrieb sind je angefangene 5.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine freistehende Werbeanlage (z.B. Pylon) und zwei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m. Die maximale Werbefläche je freistehender Werbeanlage beträgt 6 m<sup>2</sup>.

**Die Höhe ist zu bemessen zwischen dem anstehenden Gelände und dem höchsten Punkt der Werbeanlage.**

Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen sind nur in Form von unbeleuchteten Großflächenplakaten zulässig. Je Grundstück ist eine Werbeanlage zur Fremdwerbung zulässig.

sig. Bei größeren Grundstücken ist je angefangene 5.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Werbeanlage zur Fremdwerbung zulässig.

Ausnahmsweise sind freistehende Werbeanlagen zulässig, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, wenn sie als Wegweiser oder Klingel genutzt werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen sie in maximal der gleicher Höhe wie die zulässige Höhe der Einfriedung errichtet werden. Die max. Breite beträgt 0,8 m.

Einzelbuchstaben bis max. 1,0 m Höhe. Die Breite der Werbeanlage ist auf 10 m begrenzt.

Sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 2,0 m<sup>2</sup>

Die örtliche Bauvorschrift zur Zulässigkeit von Werbeanlagen ist noch nicht endgültig, liegt aber bis zur Entwurfsfassung vor.

## C. Hinweise

### 1. Aufteilung der Verkehrsflächen

Die dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen entspricht dem Stand der Straßenplanung des zuständigen Fachamtes zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Darstellung hat somit informativen Charakter.

### 2. 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).

### 3. Leitungstrassen

Im Bereich von Leitungstrassen sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen mit den Betreibern von Ver- und Entsorgungsanlagen abzustimmen.

### 4. Bodenschutz/Erdaushub

Durch ein geeignetes Bodenmanagement ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dieser umfasst nicht nur die Vermeidung von überschüssig anfallendem Aushubmaterial, sondern auch das für mögliche Geländeauffüllungen benötigte Material. Die bei Bebauung anfallenden oder für Auffüllungen benötigten Erdmassen sollen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern. Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.3.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Falls im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten ange-troffen 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.

## 5. 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.

## 6. 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.

## 7. Kampfmittel

Sofern Berücksichtigung erforderlich, werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 8. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten. 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.

## 9. 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 20.07.2022