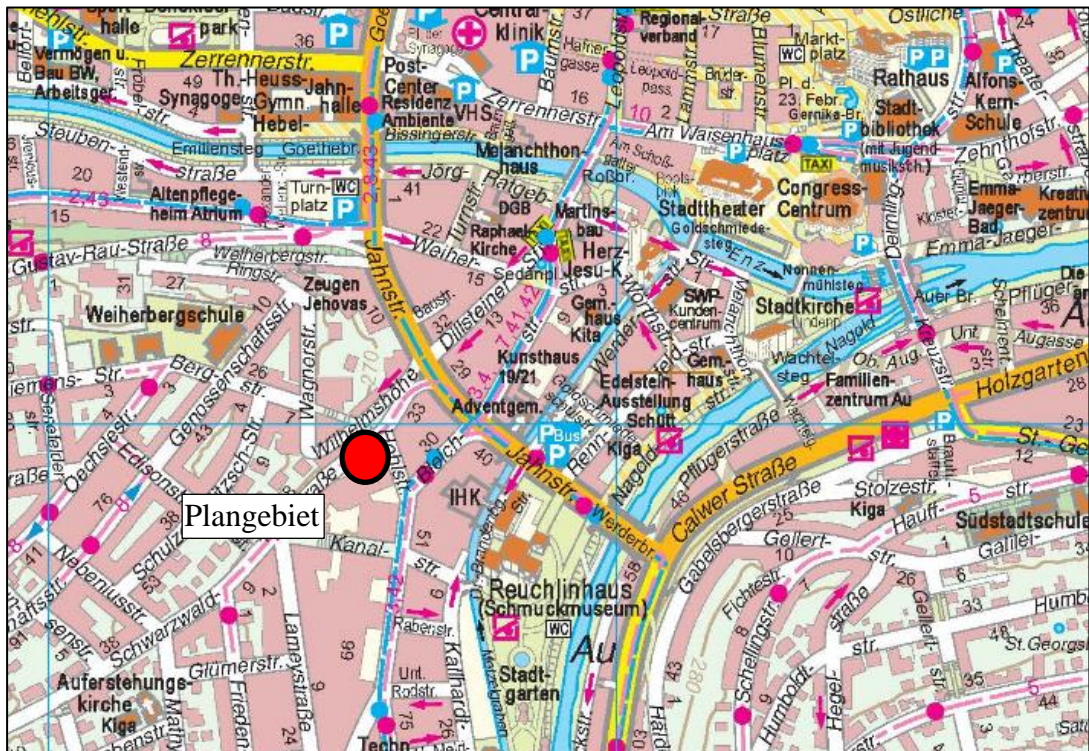


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## „Schwarzwaldstraße 1“

### - Textliche Festsetzungen -

(Vorentwurf)



erstellt durch:

PLANUNGSBÜRO  
**PISKE**

## Textliche Festsetzungen

### Inhalt:

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1.	Art der baulichen Nutzung	- 3 -
1.1.	Zweckbestimmung	- 3 -
1.2.	Zulässige Nutzung	- 3 -
2.	Maß der Nutzung	- 4 -
3.	Überbaubare Grundstücksfläche	- 4 -
4.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	- 4 -
6.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	- 5 -
B.	Örtliche Bauvorschriften	- 6 -
1.	Werbeanlagen	- 6 -
C.	Hinweise	- 6 -
1.	Bodenfunde	- 6 -
2.	Bodenschutz/Erdaushub	- 6 -
3.	Wasserschutz	- 6 -
4.	Energie	- 7 -
5.	Kampfmittel	- 7 -
6.	Normen	- 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)

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Art der baulichen Nutzung

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

2.1. Zweckbestimmung

Das Sondergebiet „Einzelhandel/Kita/betreutes Wohnen/Telekommunikation“ dient

- der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden, die Wohnnutzung nicht wesentlich störenden Einzelhandel,
- der Unterbringung von Einrichtungen zur Kinderbetreuung (Kita),
- dem Wohnen, insbesondere dem Betreuten Wohnen und
- der Unterbringung von Einrichtungen für die Telekommunikationsversorgung.

2.2. Zulässige Nutzung

Im Rahmen der Zweckbestimmung sind zulässig:

- in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan als „Grundriss Markt“ bezeichneten Geschoss Einzelhandel mit der Maßgabe, dass beschränkt sind:
  - die Verkaufsfläche auf maximal 1.100 m<sup>2</sup>,
  - das Kernsortiment auf Lebensmittel und sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel inklusive Getränke, Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren, Schnittblumen, Zeitschriften)
  - innerhalb des Randsortiments die sonstigen zentrenrelevante Sortimente auf 20% der maximalen Verkaufsfläche gemäß der Pforzheimer Sortimentsliste:

<b>Liste der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)</b>
--

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Bekleidung</li><li>- Bücher</li><li>- Computer/Zubehör, Telekommunikation</li><li>- Elektroartikel (Kleinelektrowaren)</li><li>- Foto/Film</li><li>- Geschenkartikel</li><li>- Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat</li><li>- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf</li><li>- Musikinstrumente</li><li>- Optik</li><li>- Schuhe</li><li>- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung</li><li>- Papier, Büro- &amp; Schreibwaren</li><li>- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)</li><li>- Sanitätswaren</li></ul> |
|--|

<b>Liste der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)</b>
--

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Unterhaltungselektronik (TV, Hifi etc.)</li><li>- Uhren und Schmuck</li><li>- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung</li></ul> |
|---|

3. Maß der Nutzung

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

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 2.600 m<sup>2</sup>. Sie darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 270-275 Metern über Normalhöhennull (ü.NHN.) darf an den straßenseitigen Fassaden zur Schwarzwaldstraße und zur Hohlstraße am oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika nicht unter bzw. überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche darf entlang der Baugrenzen durch Auskragungen um bis zu 70 cm überschritten werden.

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

- Vogelschutz

Für alle Glasflächen ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m<sup>2</sup>, ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind zudem mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen.

Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.

- Außenbeleuchtung

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.

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

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

Dachflächen, die nicht in anderer Weise als Terrassen, Aufenthalts-, Spiel- und Gartenflächen genutzt werden, sind mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 15 cm betragen. Der Abflussbeiwert der begrünten Dachflächen darf im Jahresmittel dem Wert von 0,4 nachweislich nicht übersteigen.

Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Dachterrassen, Oberlichter, Flächen für technische Anlagen, Kinderspielflächen sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Nebenanlagen.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung ergeben sich aus den folgenden aufgeführten Lärmpegelbereichen:

- für alle zur Schwarzwaldstraße orientierte Fassaden: Lärmpegelbereich V
- für alle zur Hohlstraße orientierten Fassaden: Lärmpegelbereich IV
- für alle zur Bleichstraße orientierten Fassade: Lärmpegelbereich IV

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Der Nachweis erfolgt nach DIN 4109-2:2018-01 oder nach einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109.

In schutzbedürftigen Räumen, die zum Nachtschlaf genutzt werden können, sind fensterabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen. Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass an der Außenfassade ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

Die Decke der Stellplatzanlage im Geschoss über dem Geschoss auf Höhe Bleichstraße ist vollflächig mit einer absorbierenden Deckendämmung; bewerteter Schallabsorptionsgrad  $\alpha_w$ :  $\geq 95$  auszustatten.

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schallschutz ist auf dem obersten Geschoss um die hier vorgesehene Haustechnik eine nach Norden, Osten und Westen abschirmende Wand herzustellen mit einem Schalldämmmaß  $\geq 25$  dB und einer Höhe von mindestens 2,5 m über der Oberkante der umgebenden Dachfläche.

Die Be- und Entladung von LKW in der Anlieferzone des zulässigen Einzelhandels ist nur innerhalb einer geschlossenen Einhausung und bei geschlossenem Rolltor zulässig. Die gesamte Einhausung inklusive Rolltor muss ein Schalldämmmaß von  $\geq 25$  dB aufweisen.

## **B. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 74 LBO)

### 1. Werbeanlagen

(§ 74 (1) LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird, sowie im Fall des untersten Geschosses maximal das direkt darüber liegende Geschoss. Werbeanlagen sind in die Struktur der Fassadengestaltung zu integrieren.

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

Allgemein unzulässig sind:

- Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Stelen, Hinweisschildern oder Schaukästen mit Ausnahme eines Schaukastens im Eingangsbereich zum Einzelhandelsmarkt
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und grellen Farben.
- Schaufensterbeklebung oder –bemalungen von mehr als 20% der Fensterfläche

## **C. Hinweise**

### 1. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen

Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die amtliche Vermarkung 221 durch einen Mauerbolzen an Schwarzwaldstraße 10, Brüstungsmauer (Bruchsteinmauer), neben Treppenaufgang mit Inschrift 234 mit einer Höhe von 263,330 m über NHN

### 2. Bodenfunde

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannt 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).

### 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.

### 4. 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.

5. 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.

6. Kampfmittel

Im Rahmen einer historischen Recherche durch die Mull und Partner Ingenieursgesellschaft („Schwarzwaldstr. 1 in D-75180 Pforzheim IMK-Nr. 11831301 – 00 IMDAS-Nr. 193924 – 00, BM-Auftrag HS 2015-50 Historische Recherche (HR) und Orientierende Untersuchung (OU) Phasen I + II“; erstellt durch: Mull und Partner Ingenieursgesellschaft, Köln, 12.02.2016) ergaben sich keine Hinweise auf kriegsbedingte Zerstörungen im Bereich des Plangebiets. Ein Vorkommen von Kampfmitteln ist damit nicht zu erwarten.

7. 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 01.09.2020