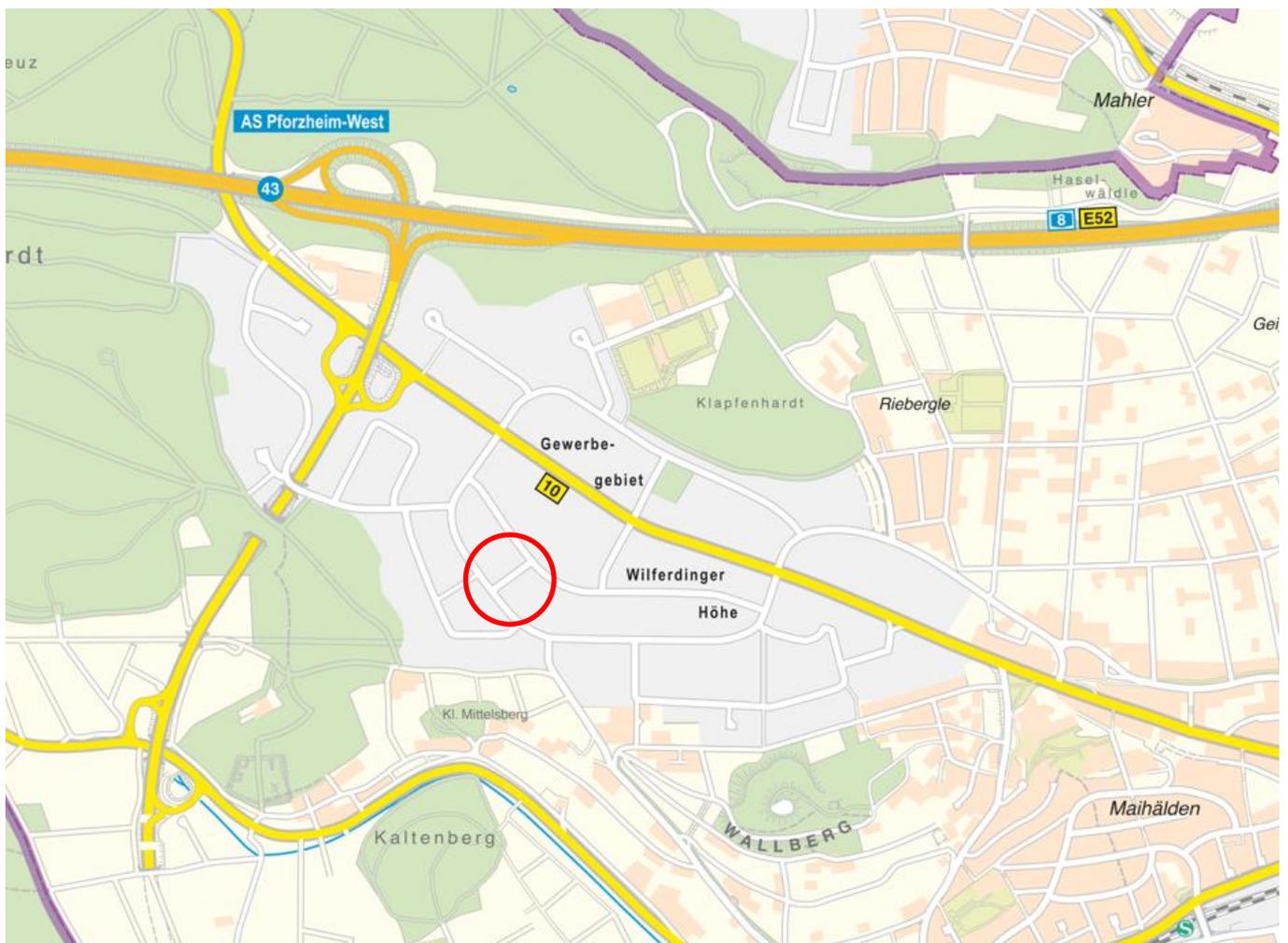


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stuttgarter Straße 36“

Textliche Festsetzungen



Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	3
2. Art der baulichen Nutzung	3
3. Maß der baulichen Nutzung	3
4. Höhe der baulichen Anlage	3
5. Bauweise	3
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
6.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung	4
6.1.1. Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn	4
6.1.2. Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen	4
6.2. Weitere Kompensationsmaßnahmen	4
6.2.1. Dachbegrünung	4
6.2.2. Fassadenbegrünung und Ausgleichsmaßnahmen durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	4
6.2.3. Beleuchtung	5
6.2.4. Wasserdurchlässige Beläge	5
6.2.5. Umgang mit Niederschlagswasser	5
7. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
8. Begrünung der Grundstücksflächen	6
8.1. Stellplatzbegrünung	6
B. Örtliche Bauvorschriften	7
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	7
1.1. Fassaden	7
2. Werbeanlagen	7
3. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen	7
4. Außenantennen	8
5. Niederspannungsfreileitungen	8
6. Stellplatzverpflichtung und Grundstückszufahrten	8
C. Hinweise	9
1. Aufteilung der Verkehrsflächen	9
2. Bodenfunde	9
3. Leitungstrasse	9
4. Gehrecht	9
5. Bodenschutz/Erdaushub	9
6. Wasserschutz	9
7. Energie	10
8. Begrünung	10
9. Kampfmittel	10
10. Geotechnik	10

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 Vorhaben zulässig, die im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Pforzheim beschrieben sind.

2. Art der baulichen Nutzung

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

Die Art der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb als Gewerbegebiet gemäß § 1 (2) 10. BauNVO festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 2,0 (GFZ).

Die Zahl der Vollgeschosse (V) ist als Höchstgrenze festgesetzt.

4. Höhe der baulichen Anlage

(§ 18 (1) u. (2) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlage richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Vereinbarungen im Durchführungsvertrag. Unberücksichtigt bleiben untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Aufbauten für den Betrieb von Fahrstühlen und sonstige technische Aufbauten. Die Aufbauten dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.

5. Bauweise

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

Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist so definiert, dass Gebäude in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung zulässig sind.

6. 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.

6.1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung

6.1.1. Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn

- a) Die Eingriffe in Gehölzbestände müssen außerhalb der Brutzeit der Vögel, also zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar stattfinden. Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze bzw. Fassadenbegrünung unmittelbar vor der Entfernung durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen von Vögeln hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.
- b) Der Abriss von Gebäuden und die Entfernung von Fassadenbegrünungen müssen außerhalb der Brutzeit der betroffenen Gebäudebrüter vom 10. September bis 15. März stattfinden. Ist eine Einhaltung dieser Schonzeit nicht möglich, so sind die potenziellen Neststandorte an den betroffenen Gebäuden vor dem 15. März für die Tiere unzugänglich zu machen.

6.1.2. Anlagenbedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge sowie Türen oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 10% an Gebäudefronten sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden, Balkonverglasungen, Wintergärten und ungegliederte, großflächige Glasflächen ab 3 m² vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen.

Bei etwaigen Anprall-Vorfällen von Vögeln muss die Fassadengestaltung bzw. der Vogelanprallschutz in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachgebessert werden.

6.2. Weitere Kompensationsmaßnahmen

6.2.1. 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 begrünten Daches von 0,4 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Nebenanlagen ab 20 m² 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.

6.2.2. Fassadenbegrünung und Ausgleichsmaßnahmen durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Fassadenbegrünung (entweder mit Rankgerüst oder mit Selbstklimmer-Pflanzen) richtet sich nach den Festsetzungen im Freiflächengestaltungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche mit Bodenanschluss von mindestens 1,0 m² herzustellen. Abweichend hiervon kann auf einen Bodenanschluss verzichtet werden, wenn artspezifisch ein ausreichend durchwurzelbarer Raum und eine dauerhafte Bewässerung zur Verfügung gestellt werden.

Ausnahmsweise kann eine reduzierte Fassenbegrünung zugelassen werden. Als Ausgleichsmaßnahme müssen Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Als schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen können angerechnet werden:

2,0 m² für 1,0 m² Frei wachsende Heckenpflanzung wie in der Vorschlagliste / Pflanzliste angegeben, was einem Heckengehölz entspricht.

45,0 m² für 1,0 St Baum wie in der Vorschlagliste / Pflanzliste angegeben.

6.2.3. 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.

6.2.4. 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.

6.2.5. 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 / Löschwassertanks) zuzuführen.

Zisternen und Löschwassertanks können auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie unterirdisch sind. Ihre Flächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

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. 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 16 m² von jeder Versiegelung freizuhalten. 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 begrüneten Pflanzstreifen von mind. 2 m Breite.

Der durchwurzelbare Raum soll bei Bäumen 1. Ordnung mind. 36 m³ / Baum, bei Bäumen 2. Ordnung mind. 24 m³ / Baum und bei Bäumen 3. Ordnung 12 m³ / Baum umfassen.

Bäume 1. Ordnung müssen bei Pflanzung einen Mindeststammumfang (StU) von 20 - 25 cm und Bäume 2. oder 3. Ordnung einen StU von 18 - 20 cm aufweisen.

Die zu pflanzenden Großsträucher müssen eine Mindesthöhe von 175 - 200 cm besitzen. Sonstige zu pflanzende Sträucher sind gemäß der Pflanzliste mit mind. 80 cm Höhe herzustellen.

Der Nadelholzanteil darf 30 % der Gehölze nicht überschreiten.

8. Begrünung der Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 25 und 6 BauGB)

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.

8.1. 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)

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

1.1. 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)

Standort

Werbeanlagen sind unzulässig in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Höhe

Die Oberkante der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf den Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Verhältnis

Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Anzahl / Größe

Je Gewerbebetrieb sind je angefangene 2000 qm 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 qm.

Gestaltung

Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind unzulässig

Einzelbuchstaben bis max. 1,00 m Höhe. Die Breite der Werbeanlage ist auf 10 m begrenzt.

3. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung von Abfallbehältnissen und Einfriedungen

(§ 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.

Nicht in die Gebäude integrierte Müllsammelplätze und Fahrradüberdachungen sind einzuhausen oder durch eine dichte Hecken- oder Rankbepflanzung einzugrünen.

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 Nachbar-

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

4. Außenantennen

(§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

6. Stellplatzverpflichtung und Grundstückszufahrten

(§ 74 (2) 2 LBO)

Bei Industrie- und Gewerbegrundstücken ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche eine Zufahrt zulässig. Die einzelnen Zufahrten sollen nicht breiter als 8,00 m sein, es sei denn verkehrliche Gründe erfordern aus Sicht der Stadt ausnahmsweise eine breitere Zufahrt. Im Einzelfall können zwei dieser Zufahrten zusammengelegt werden, wenn betriebliche Gründe dies erfordern. Ab einer Anzahl von drei Zufahrten darf die Summe der Breiten aller Zufahrten nicht mehr als 25 % der Grundstückslänge entlang der öffentlichen Straßen betragen.

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 bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. Leitungstrasse

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

4. Gehrecht

Entlang der Grenze zu Flurstück Nr. 14375/9 und 14375/5 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Unterhaltung der Gehwegfläche und die hieraus resultierenden Kosten sind vertraglich mit der Stadt Pforzheim vor Baubeginn zu regeln.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

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.

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. Kampfmittel

Für das Projektgebiet „Pforzheim, Stuttgarter Straße 36 & Reservegrundstück“ konnte nach Auswertung der verwendeten Luftbildserien und Unterlagen keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden.

Gemäß Arbeitshilfen Kampfmittelräumung besteht kein weiterer Handlungsbedarf (BMUB & BMVG 2014, AH KMR: 46).

(Siehe Gutachten Kampfmittelvorerkundung vom 03.08.2016)

10. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk) und des Mittleren Muschelkalks.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen in der näheren Umgebung (ca. 400 m nordöstlich des Plangebiets). Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. 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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- Geotechnischer Bericht; siehe Gutachten IGK Ingenieurgesellschaft Kärcher mbH, Institut für Geotechnik vom 14.12.2015.
- Prüfbericht Bodenanalyse / Probeentnahmeprotokoll; siehe Gutachten Dr. Graner & Partner GmbH, Labor für analytische und pharmazeutische Chemie vom 20.09.2018.

Pforzheim, den 22.06.2023