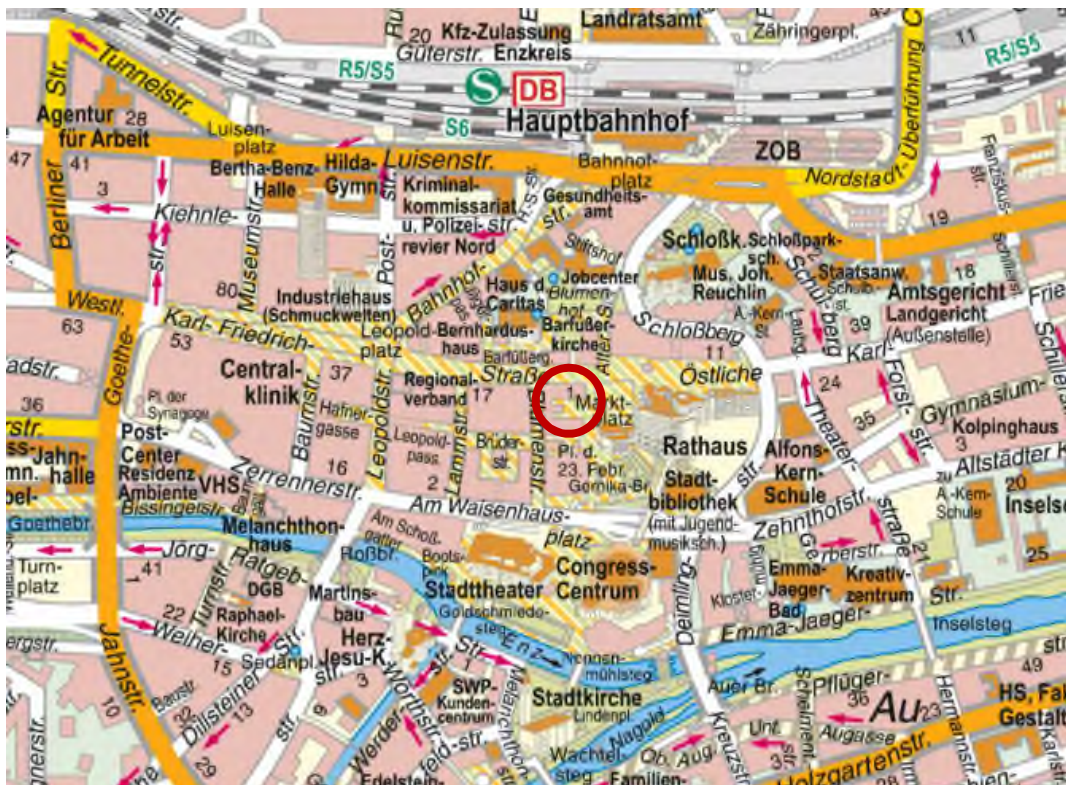


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## „Westliche Karl-Friedrich-Straße/ Marktplatz“

### - Textliche Festsetzungen - (Entwurf)



## Textliche Festsetzungen

### Inhalt:

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen	- 3 -
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	- 3 -
2.	Art der baulichen Nutzung	- 3 -
3.	Maß der Nutzung	- 3 -
4.	Abstandsflächen	- 3 -
5.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	- 4 -
6.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich	- 4 -
7.	Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	- 4 -
7.1.	Freiflächengestaltung	- 4 -
7.2.	Dachbegrünung	- 4 -
7.3.	Sonstige Pflanzbindungen	- 4 -
B.	Örtliche Bauvorschriften	- 4 -
1.	Werbeanlagen	- 4 -
C.	Hinweise	- 5 -
1.	Bodenfunde	- 5 -
2.	Leitungstrassen	- 5 -
3.	Bodenschutz/Erdaushub	- 5 -
4.	Geotechnik	- 5 -
5.	Wasserschutz	- 6 -
6.	Energie	- 6 -

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)

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

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

2. Art der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO

Gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Kerngebiet festgesetzt. Im Erdgeschoss sind nur Einzelhandelsbetriebe, öffentliche Geschäftsräume für Banken sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Im Kerngebiet sind Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen errichtet werden, unzulässig.

Vergnügensstätten mit sexuellem Hintergrund sind unzulässig.

Diskotheken und Tanzlokale sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Hinweis: Es gilt die jeweils gültige Vergnügensstättensatzung für den Bereich.

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

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

4. Abstandsflächen  
(§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Abweichend von den in § 5 (7) LBO festgesetzten Maßen wird der südliche Grenzabstand zum Flurstück 392 hin auf 4,20 m reduziert.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Eine Tiefgarage und ein Abgang sind zulässig.  
Oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußgängerbereich, ist durch Plan-einschrieb in die Planzeichnung kenntlich gemacht.

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

7.1. *Freiflächengestaltung*

Die in den Vorhabenplänen dargestellte Freiflächenplanung kann mit Regelungen im Durchführungsvertrag angepasst werden, sofern die Begrünung des Bereichs in mindestens gleichwertigem Umfang erfolgt.

7.2. *Dachbegrünung*

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mindestens 8 cm Substrat zu bedecken und extensiv zu begrünen oder so auszuführen, dass nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert des begrüneten Daches von 0,6 erreicht wird. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen.

7.3. *Sonstige Pflanzbindungen*

Die weiteren Pflanzbindungen und Begrünungsmaßnahmen richten sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. nach dem Durchführungsvertrag.

Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Alle zu pflanzenden Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

**B. Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 74 LBO)

1. Werbeanlagen  
(§ 74 (1) LBO)

Hinweis: Es gilt die jeweils gültige Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung der Stadt Pforzheim für den Bereich.

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

Hinweis: Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Pforzheim für den Bereich.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Fassaden)  
(§ 74 (1) LBO)

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie nach den Regelungen des Durchführungsvertrags.

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).

2. Leitungstrassen

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

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. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Auensedimenten und anthropogenen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

#### Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lcrb-bw.cle/geotourismus/ceotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

#### 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.

Pforzheim, 27.05.2019

61 CG