

Anlage 2

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan,
bestehend aus**

- Zeichnerischen Teil
- Textlichen Festsetzungen



ZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

SO 1
Sondergebiet Möbelmarkt
(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

SO 2
Sondergebiet Möbelmarkt
(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

0,4
Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)
siehe Text 3.1

2,2
Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO)
siehe Text 3.2

III
Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

360 m üNN
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

a
abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
siehe Text 4.1

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m.
Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25a und 25b BauGB)

Flächen für die Anpflanzung von Bäumen
(§ 9 (1) 25a BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Maß der Nutzung
(§ 16 (5) BauNVO)

TGa/ St
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)

mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche -
Obsthofstollen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 LBO)

0 - 10°
Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachneigung

stradiconcept
Dipl. Ing. Brigitte Busch
Planungsamt
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Tel: 06341-9676 254 Fax: 06341-9676 255
Email: busch@stadiconcept.com

Pf Stadt Pforzheim
Planungsamt

Entwurf

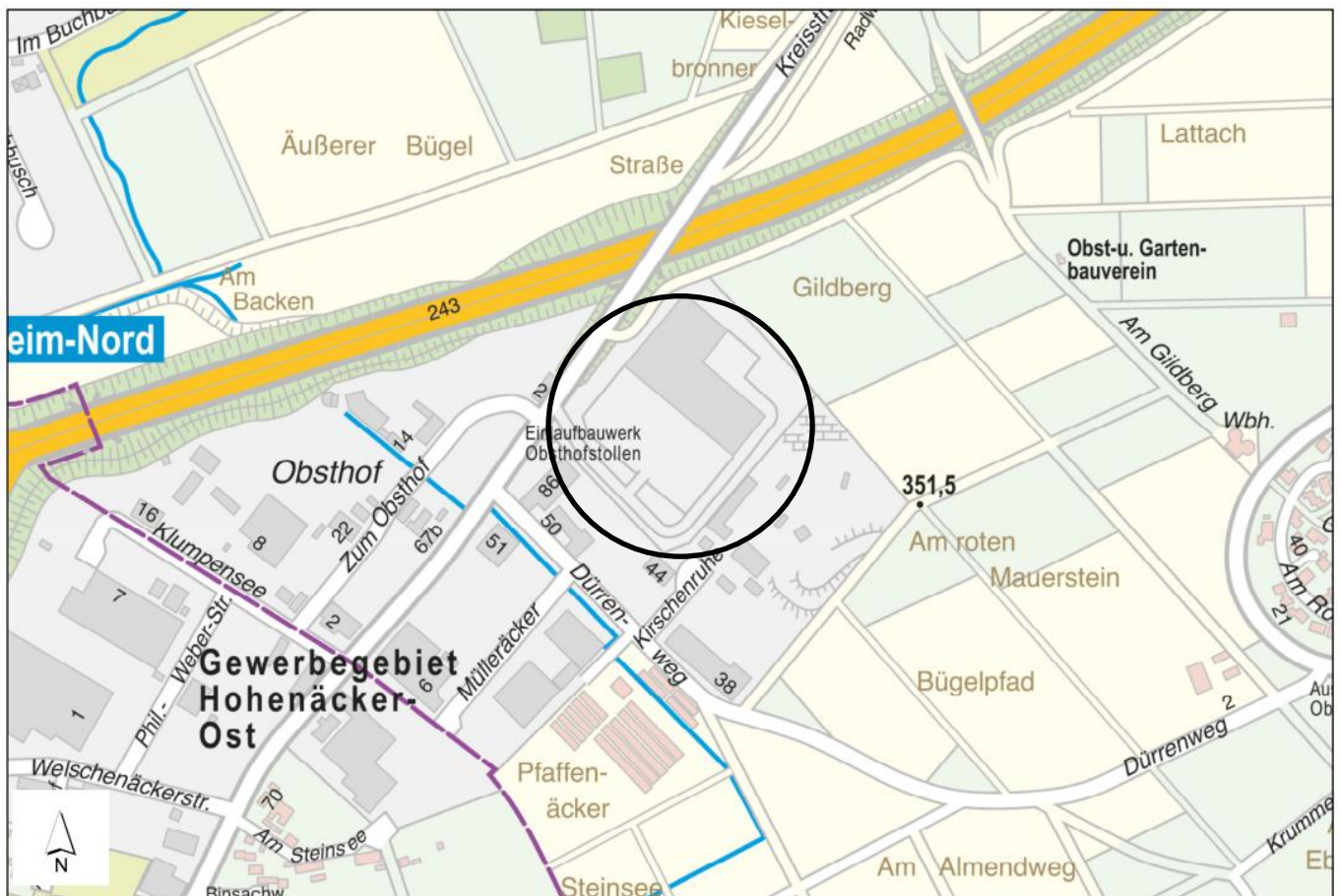
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Obsthof II", 1. Änderung

Maßstab 1:1500	Blattgröße DIN A3	Plan Nr. 00	Satzungs Nr. 000	Stadt Pforzheim Planungsamt Ost: Karl-Friedrich-Str. 4-6 75175 Pforzheim Telefon 07231 - 39 24 77 Telefax 07231 - 39 13 37 www.pforzheim.de
Bearbeitet B.B./U.E.	Katasterstand ?	Planungsstand 04.09.2025	Rechtskraft 00.00.0000	

[21-239_Pforzheim_Obsthof_Entwurf_25-09-03.dwg]

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Obsthof II, 1. Änderung“

Textliche Festsetzungen - Entwurf zur Öffentlichkeitsbe-
teiligung



Bei Verwendung für vermessungstechnische Zwecke ist ein Feldvergleich notwendig!

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
1.1. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	3
2. Maß der Nutzung	4
2.1. Grundflächenzahl (GRZ)	4
2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)	4
2.3. Höhe der baulichen Anlage (HbA)	4
2.4. Zahl der Vollgeschosse	4
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)	4
4. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)	4
5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)	5
6. Verkehrsflächen – Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	5
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	5
7.1. Wasserdurchlässige Beläge bei nicht unterbauten Stellplätzen (VM 1)	5
7.2. Verbot von „Schottergärten“ (VM 2)	5
7.3. Natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen	5
8. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	6
9. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
9.1. Flächen für das Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pfg 1)	6
9.2. Anpflanzen von Bäumen (Pfg 2)	6
9.3. Dachbegrünung (Pfg 3)	7
10. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)	7
Sortimentsliste für die Stadt Pforzheim	8
B. Örtliche Bauvorschriften	9
C. Nachrichtliche Übernahmen	10
D. Hinweise	11
1. Artenschutzrechtliche Hinweise für in der Abriss-/ Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen	11
2. Energie	11
3. Photovoltaikpflicht nach § 23 Abs. 6 Satz 2 KlimaGBW in Verbindung mit PVPf-VO	11
4. Bodenfunde	12
5. Schutz des Oberbodens	12
6. Leitungstrassen	12
7. Bodenschutz/ Erdaushub	12
8. Wasserschutz	13
9. Wasserrechtliche Erlaubnis	13
10. Begrünung	13
11. Kampfmittel	13
12. Geotechnik	13
13. Geologische Untergrundverhältnisse	13
14. Geotopkataster	14
15. Brandschutz	14
16. 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. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1.1. Sonstiges Sondergebiet

(§ 11 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO1

(§ 11 (3) BauNVO)

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

Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 27.700 qm. Innerhalb der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche werden die Sortimente wie folgt begrenzt:

- Möbel auf einer Verkaufsfläche von maximal 25.000 qm,
- nicht-zentrenrelevante Ergänzungssortimente auf einer Verkaufsfläche von maximal 1.900 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.

1.1.2 Sondergebiet großflächiger Möbeleinzelhandel SO2

(§ 11 (3) BauNVO)

Das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO2 dient der Unterbringung von großflächigen Möbeleinzelhandelsbetrieben mit den dazugehörigen Ausstellungs-, Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen sowie Kundenparkplatz.

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

- Möbel auf einer Verkaufsfläche von maximal 5.025 qm,
- nicht-zentrenrelevante Ergänzungssortimente auf einer Verkaufsfläche von maximal 675 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.

Randsortimente sind nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment

sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind.

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), Höhe der baulichen Anlagen (HbA) und Zahl der Vollgeschosse (Z) jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Zubehöranlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl.

2.3. Höhe der baulichen Anlage (HbA)

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

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen liegt bei 360 m ü NN.

Der obere Höhenbezugspunkt ergibt sich aus der Oberkante Attika.

2.4. Zahl der Vollgeschosse

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Die Bauweise ist durch Planeinschrieb als **abweichende** Bauweise festgesetzt.

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

3.2 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.

4. Mindestgrundstücksgröße

(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Grundstücke darf 31.700 qm im SO1 und 12.900 qm im SO 2 nicht unterschreiten.

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

5.1 Nebenanlagen, insbesondere Zufahrten, Rampen und Treppenanlagen zu Gebäuden und Tiefgaragen sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch auf den als Tiefgarage ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Verkehrsflächen – Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Außerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereichs für Ein- und Ausfahrt sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

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

7.1 Wasserdurchlässige Beläge bei nicht unterbauten Stellplätzen (VM 1)

Der nicht unterbaute Teil der Stellplatzanlage ist mit Ausnahme der Fahrgassen mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, sofern die Untere Wasserbehörde aus Gründen des Grundwasserschutzes keine gegenteilige Auffassung vertritt. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist dauerhaft zu gewährleisten.

7.2 Verbot von „Schottergärten“ (VM 2)

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

7.3 Natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen

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, Retentionsmulde) 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.

8 **Leitungsrecht**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

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

Alle festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Die Pflanzen 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. 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 eingesehen werden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können weitere, darüber hinaus gehende Pflanzenarten ausgewählt werden.

9.1 **Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pfg 1)**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind von Bebauung, Stellplätzen, Werbeanlagen und Oberflächenversiegelung freizuhalten. Die Pflanzgebotsflächen sind standortgerechten Einzelbäumen (Laubbäume) und flächendeckend mit Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumstandorte ergeben sich aus dem Freiflächengestaltungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan; sie können in der Örtlichkeit bis zu 5 m verschoben werden.

Im Bereich des Obsthofstollens an der Südwestgrenze des Plangebiets dürfen keine Bäume über dem tatsächlichen Trassenverlauf (Breite des Stollens 4 m) des Stollens gepflanzt werden. Die vorhandene Gehölzpflanzung in diesem Bereich soll erhalten bleiben.

9.2 **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (Pfg 2)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ist von Bebauung, Stellplätzen, Werbeanlagen und Oberflächenversiegelung freizuhalten. Die Pflanzgebotsfläche ist mit standortgerechten Einzelbäumen (Laubbäume) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumstandorte ergeben sich aus dem Freiflächengestaltungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan; sie können in der Örtlichkeit um bis zu 5 m verschoben werden.

9.3 **Begrünung der Grundstücksflächen (Pfg 3)**

20 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen. Je angefangene 100 qm dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen werden angerechnet.

9.4 Dachbegrünung (Pfg 4)

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° sind mit mindestens 10-12 cm Substrat in modulierter Weise zu bedecken und mindestens extensiv mit einer Sedum-Kräuter-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 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. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind so zu begrünen, dass es zu keiner Verschattung der Anlagen kommt.

10 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

(§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)

In Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

Sortimentsliste für die Stadt Pforzheim

Beschluss des Gemeinderates der Stadt Pforzheim am 10.10.2023

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik Bekleidung (ohne Sportbekleidung) Bettwaren Bücher Einrichtungsbedarf (ohne Möbel) Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände Elektrokleingeräte Glas/ Porzellan/ Keramik Haus-/ Bett-/ Tischwäsche Haus- haltswaren (Hausrat) Kurzwaren, Handarbeitsbedarf Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) Musikinstrumente und Musikalien Neue Medien/ Unterhaltungs- elektronik Parfümerieartikel und Kosmetika Schuhe, Lederwaren Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln) Sportartikel, Sportschuhe, Sport- bekleidung (ohne Sportgroßgeräte) Uhren/ Schmuck	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) Papier/ Büro- & Schreibwaren Pharmazeutische Artikel (Apo- theke) (Schnitt-)Blumen Zeitungen/ Zeitschriften	Baumarktsortiment i.e.S. Campingartikel (inkl. Campingmö- bel) Elektrogroßgeräte Fahrräder und Zubehör Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz Gartenartikel (inkl. Pflanzen) Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zube- hör) Kinderwagen Lampen, Leuchten Möbel (inkl. Matratzen, Gartenmö- bel) Sportgroßgeräte Teppiche (Einzelware) Waffen/ Jagdbedarf/Angeln/ Reit- bedarf Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere, Tiernahrung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel: *gleichzeitig auch zentrenrelevant; **gleichzeitig auch nicht zentren- und nah-
versorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

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

C. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Zone III B (weitere Schutzzone) der Wasserschutzgebietsverordnung "Bauschlatter Platte" (WSG-Nr. 215205) der Stadt Bretten vom 31.10.1992. Hieraus können sich Nutzungsbeschränkungen ergeben.

D. Hinweise

1. Artenschutzrechtliche Hinweise für in der Abriss-/ Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen

VM 1- Schonung unversiegelter Flächen

Zur Schonung unversiegelter Flächen, die als Lebensraum z.B. für Eidechsen dienen könnten, sind Baustellen- einrichtungs- und sonstige Regieflächen, die für die Baumaßnahmen benötigt werden, auf bereits versiegelten Flächen anzulegen.

VM 2 - Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen

Sofern das zur Errichtung geplante Gebäude größere Glasfassaden erhalten sollen, kann aufgrund von Durchsicht und Spiegelungen ein erhöhtes Vogelschlagrisiko bestehen. In diesem Fall sollten geeignete Schutzvorkehrungen getroffen werden. Dazu zählen u.a. die Verwendung reflexionsarmer Gläser, transluzenter Flächen und Glasbausteinen sowie der Aufdruck von Strukturen (s. VON LINDEINER et al. 2010, SCHMID et al. 2008).

VM 3 – Verwendung von tierfreundlichen Außenbeleuchtungen

Bei der Anlage von Außenbeleuchtungen sollten gemäß dem Leitfaden zur Außenbeleuchtungsanlagen (SCHROER et al. 2019) nur Leuchtanlagen mit voll abgeschirmten Lampen (Full-Cut-Off Leuchten) verwendet werden. Außerdem sollten insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden (ebd.).

VM 4- Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit

Zum Schutz evtl. vorhandener Nester soll eine erforderliche Entfernung von Gehölzen gemäß den gesetzlichen Vorgaben außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang November bis Ende Februar) erfolgen.

2. 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.

3. Photovoltaikpflicht nach § 23 Abs. 6 Satz 2 KlimaGBW in Verbindung mit PVPf-VO

Zentrales Element des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg sind die Klimaschutzziele für die Jahre 2030 und 2040. Aus § 23 Abs. 6 Satz 2 KlimaGBW ergibt sich die öffentlich-rechtliche Pflicht, auf neugebauten Gebäuden und bei grundlegenden Dachsanierungen Photovoltaikanlagen zu installieren. Dem Neubau eines Gebäudes oder Parkplatzes steht jedoch der Ausbau oder Anbau gleich, sofern hierdurch eine neue zur Solarnutzung geeignete Dach- oder Stellplatzfläche entsteht.

Durch den Neubau eines großflächigen Möbelmitnahmemarktes entstehen im Dachbereich zur Solarnutzung geeignete Flächen, ebenso bei grundlegender Dachsanierung auf dem bestehenden großflächigen Möbelmarkt. Auf mindestens 60 % der zur Solarnutzung geeigneten Flächen sind Photovoltaikanlagen zu installieren.

Auf mindestens 60 % der zur Solarnutzung geeigneten Einzeldachflächen und 60 % der zur Solarnutzung geeigneten Kfz-Stellplatzflächen sind Photovoltaikanlagen zu installieren.

4. 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.

5. Schutz des Oberbodens

Überschüssige neutrale Bodenmassen müssen im Rahmen der geltenden Bestimmungen schadlos beseitigt werden, sofern sie nicht anteilig innerhalb des Plangebietes z. B. zur Gestaltung der Außenanlagen wieder eingebaut werden können.

6. Leitungstrassen

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

7. 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 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.

8. 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.

9. Wasserrechtliche Erlaubnis

Für die großflächige Versickerung von Oberflächenwässern der Fahr-, Parkplatz- und Dachflächen der Neuerrichtung auf Flst-Nr. 7606 über Sickermulden und Sickerbecken mit Bodenfilter (belebter Bodenzone) in den Untergrund bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

10. 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.

11. Kampfmittel

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist eine Bescheinigung der Kampfmittelfreigabe vorzulegen.

12. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk). Teilweise befindet sich das Plangebiet in anthropogen verändertem Gelände.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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 tieferen Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

13. Geologische Untergrundverhältnisse

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.

14. Geotopkataster

Das Geotop-Kataster des LGRB kann im Internet Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver GeotopKataster) abgerufen werden.

15. Brandschutz

Zu vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir Stellung im Sinne von §§ 3 Absatz 1; 4 Absatz 1; 5 Landesbauordnung:

1. Für die zu errichtenden Gebäude muss gemäß den Vorschriften aus § 3 LBO i. V. m. § 2 LBOAVO die Anfahrbarkeit mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen sowie die Zugänglichkeit gewährleistet sein.
2. Zur Durchführung wirksamer Rettungsarbeiten durch die Feuerwehr (Sicherstellung zweiter Rettungsweg) müssen geeignete Aufstell- und Bewegungsflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorhanden sein. 3. Die Zuordnung und Nummerierung der einzelnen Gebäude zu den Straßen und Wegen muss eindeutig erfolgen.
3. Hausnummern sind an Gebäuden bzw. Grundstücken so anzubringen, dass sie von den jeweiligen Straßen oder Wegen aus gut erkenntlich und deutlich lesbar sind.
5. Die Löschwasserversorgung muss gemäß den Vorschriften aus § 33 Absatz 1 LBO gesichert sein. Der Löschwasserbedarf ist nach den Richtlinien des DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 - zu bemessen.

16. 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 04.09.2025