

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	3
2. Art der baulichen Nutzung	3
3. Maß der Nutzung	3
4. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.§ 23 BauNVO)	4
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
B. Örtliche Bauvorschriften	5
6. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke sowie die Gestaltung von Abfallbehältnissen	5
7. Einfriedungen	6
8. Werbeanlagen	6
C. Hinweise	6
9. Bodenfunde	6
10. Bodenschutz/Erdaushub	6
11. Wasserschutz	7
12. Begrünung	7
13. Energie	7
14. Kampfmittel	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 nachfolgenden textlichen Festsetzungen 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. § 1-15 BauNVO

2.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:

- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

2.3. Im Allgemeine Wohngebiet sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3. Maß der Nutzung

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

3.1. Höhe der baulichen Anlagen

3.1.1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Gh max.) und Traufhöhe (Th max.) beträgt:

In der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche:

- Gh_{max} = 13 m
- Th_{max} = 8,5 m

In der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche:

- Gh_{max} = 14,5 m
- Th_{max} = 9 m

In der mit C bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche:

- Gh_{max} = 11 m
- Th_{max} = 6 m

In der mit D bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche:

- Gh_{max} = 2 m

- 3.1.2. Bemessungshöhe für die Bestimmung der Gebäudehöhe und der Traufhöhe ist die Höhe des Kanaldeckels in der Straßenkreuzung Brendstraße / Hochkopfstraße / Merkurstraße mit einer Deckelhöhe von 306,29 m NN.
- 3.1.3. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 3.1.4. Die Traufhöhe ermittelt sich aus dem vertikalen Abstand zwischen dem Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut.
- 3.1.5. Die maximal zulässige Traufhöhe darf in der mit A bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche auf der Ostseite, und in der mit C bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche auf der Westseite des Baukörpers auf maximal 3/4 der zugehörigen Dachbreite sowie in der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche auf der Südseite auf maximal 80% der zugehörigen Dachbreite bis auf eine Höhe von 1,5 m unterhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.§ 23 BauNVO)

- 4.1. Die überbaubaren Grundstücksfläche sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2. Terrassen einschließlich überdachter Terrassen, Treppenhäuser, bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Erschließungsflächen sowie sonstige bauliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

5.1. Vogelschutz

- 5.1.1. Für alle Glasflächen ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 1,5 m², 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.
- 5.1.2. Schnitt- und Rodungsmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern sowie der Abbruch von Gebäuden sind ausschließlich im Zeitraum von 1. Oktober bis zum 28. / 29. Februar zulässig.
- 5.1.3. An der Fassade der vorgesehenen Bebauung oder integriert in die Fassade sind mindestens 10 Nistkästen für Mauersegler anzubringen.
- 5.1.4. Während der Bauzeit sind mindestens 4 Mauerseglerkästen in einer von den Bauarbeiten möglichst ungestörten Zone des Baugrundstücks auf mindestens 4 m Höhe aufzuständern und als Interimsquartier für den Haussperling bereitzustellen.

5.2. Fledermausschutz

- 5.2.1. Auf der Ostseite des im Vorhaben- und Erschließungsplan als Haus 1 bezeichneten Gebäudes sowie auf der Ostseite und Westseite des im Vorhaben- und Erschließungsplan als Haus 2 bezeichneten sind gemäß den Anforderungen des Artenschutzrechtlichen Gutachtens „Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Vorhabens „Brendstraße Ecke Merkurstraße“ in Pforzheim“; erstellt durch: Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels-Kolmbach vom 30.04.2024; s. 17 ff Spaltenquartiere für die Zwergfledermaus anzulegen.
- 5.2.2. Ausnahmsweise kann mit Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde von Festsetzung 5.2.1 abgewichen werden, wenn durch andere, gleichwertige Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände in Bezug auf die Zwergfledermaus zu besorgen sind.

5.3. Insektenschutz / Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen. Die

Außenbeleuchtung ist so einzustellen, dass sie nur nach unten abstrahlen, d.h. nicht über die Horizontale hinaus. Leuchtkörper sind so anzubringen und auszurichten, dass das Anleuchten von Fassaden innerhalb und außerhalb des Plangebiets soweit als möglich vermeiden wird. Insbesondere ein Anleuchten der Fassadenteile mit Ersatzquartieren für Fledermäuse sowie mit Nisthilfen für Brutvögel ist auszuschließen.

Es sind staubdicht gekapselte Lampengehäuse zu verwenden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

5.4. Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, entweder durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und natürlichem Gelände oder durch mindestens 30 cm breite und 15 cm hohe Durchschlupfmöglichkeit im Abstand von maximal 5 m zueinander.

5.5. 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.

5.6. 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.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke sowie die Gestaltung von Abfallbehältnissen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Terrassen, Wege, Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

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

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

7. Einfriedungen (§ 74 (1) LBO)

Einfriedungen sind ausschließlich als offene Einfriedungen in Form von Metall-, oder Holzzäune in einer Maximalhöhe von 1,5 m zulässig. Zulässig sind weiterhin pflanzliche Einfriedungen aus heimischen Laubgehölzen.

Zulässig sind auch offene Geländer zur Absturzsicherung bis 1,5 m Höhe über der zu schützenden Fläche.

Offene Einfriedungen oder Geländer im Sinne der Festsetzungen sind Einfriedungen oder Geländer, die zu mindestens 80 % der Ansichtsfläche materialfrei sind. Pflanzliche Einfriedungen gelten grundsätzlich als offene Einfriedungen.

Die Verwendung von in die Zaunkonstruktion eingewebten oder vorgehängten Kunststoffstreifen, Plänen oder dauerhaft angebrachten Textilien ist unzulässig. Flächige Einfriedungen sind unzulässig.

8. Werbeanlagen (§ 74 (1) LBO)

Werbeanlagen sind gem. § 11 (4) LBO nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen bzw. Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten und nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden.

C. Hinweise

9. Artenschutz

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicher auszuschließen ist sowohl der Abbruch des Gebäudebestandes einschließlich möglicherwies erforderlicher Rodungsmaßnahmen als auch die Baumaßnahmen zur Verwirklichung der Planung durch eine ökologische Baubegleitung zu betreuen. Die ökologische Baubegleitung überwacht insbesondere die Herstellung der Spaltenquartiere für die Zwergfledermaus sowie die Herstellung der Nisthilfen für Haussperling und Mauersegler.

10. 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 Ref. 26 vereinbart wird (vgl. § 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

11. 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.

12. 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.

13. 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. Die Anlage sogenannter „Schottergärten“ ist gemäß § 21 a Naturschutzgesetz BW unzulässig.

Die Begrünung sollte vorrangig von klimatoleranten Insekten- und Vogelnährgehölzen sowie Vogelschutzgehölzen erfolgen. Eine Gehölzartenliste „Gehölze für den Klimawandel in der Großstadt“ kann auf der Website der Stadt Pforzheim online eingesehen werden. (<https://www.pforzheim.de/stadt/umwelt-natur/umwelt-aktuell/ea-umwelt/article/detail/News/gehoeelze-fuer-den-klimawandel-in-einer-grossstadt.html>).

Der Freiflächengestaltungsplan, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt, ist Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

14. Energie

Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) sowie die Nutzung von Photovoltaik oder Solarthermie werden ausdrücklich befürwortet.

15. Kampfmittel

- Nach Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes ggf. zu ergänzen.

16. Einsichtnahme von Gutachten

Das artenschutzrechtliche Gutachten zur Planung („Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Vorhabens „Brendstraße Ecke Merkurstraße“ in Pforzheim“; erstellt durch: Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Lindenfels-Kolmbach vom 30.04.2024) wird mitsamt des Bebauungsplans beim Baumt der Stadt Pforzheim zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Pforzheim, den 13.06.2024