

Gemeinde Engelsbrand

Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 78“



Bearbeiterin: ED

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Engelsbrand, den.....

.....

Carsten Hoffmann

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB	am	
--	----	-------

Satzung

über die Aufstellung des Bebauungsplans „Pforzheimer Straße 78“ mit örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Engelsbrand hat am Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 78“ mit den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pforzheimer Straße 78“ mit den örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

- | | |
|---|--------------------------|
| A – Zeichnerischer Teil | in der Fassung vom |
| B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom |
| C – Örtliche Bauvorschriften | in der Fassung vom |

Anlagen

- | | |
|----------------|--------------------------|
| D – Hinweise | in der Fassung vom |
| E – Begründung | in der Fassung vom |

Weitere, gesonderte Anlagen

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung | in der Fassung vom 15.07.2025 |
| Schalltechnische Untersuchung | in der Fassung vom 10.07.2026 |

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 78“ zuwiderhandelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen von bis zu 100.000 € belegt werden. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird ergänzend hingewiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Pforzheimer Straße 78“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Engelsbrand, den.....

.....
Carsten Hoffmann

Bürgermeister

Inhalt

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans	7
Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
1. Art der baulichen Nutzung.....	7
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	7
4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze, Garagen und Carports	8
5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen	8
6. Flächen für Leitungsrechte.....	8
7. Immissionsschutz.....	8
Teil C – Örtliche Bauvorschriften.....	10
1. Dachform und Dachneigung	10
2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte	10
3. Werbeanlagen.....	10
4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen	11
5. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken	11
6. Einfriedungen.....	11
Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	12
1. Artenschutz	12
2. Verzicht auf Schottergärten.....	12
3. Belange des Denkmalschutzes	13
4. Wasserschutzgebiet.....	13
5. Hochwasserschutz	13
6. Geologie und Rohstoffe	13
7. Auffüllungen/ Aufschüttungen	13
8. Dachbegrünung und Solaranlagen	13
9. Haustechnische Anlagen	14
10. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen	14
11. Normen und Richtlinien.....	14
Teil E – Begründung	15
1. Planerfordernis.....	15
2. Regionalplan	15
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	16
4. Bestehendes Baurecht.....	16
5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten	16
6. Verfahrenswahl	16
7. FFH-Schutzgebiete und Biotope	17
8. Erschließung	17
8.1 Verkehrserschließung	17
8.2 Ver- und Entsorgung.....	17
8.3 Entwässerung	17
9. Verkehrsbelastung	17

10.	Immissionsschutz.....	17
11.	Klimaschutz und Klimaanpassung	18
12.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	19
12.1	Art der baulichen Nutzung	19
12.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
12.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	20
12.4	Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze, Garagen und Carports	20
12.5	Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen	20
12.6	Flächen für Leitungsrechte	21
12.7	Immissionsschutz.....	21
13.	Örtliche Bauvorschriften.....	21
13.1	Dachform und Dachneigung	21
13.2	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	21
13.3	Werbeanlagen.....	22
13.4	Gestaltung der nicht überbauten Flächen	22
13.5	Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken	22
13.6	Einfriedungen.....	22
14.	Auswirkung der Planung: Schutzgüter	23
14.1	Schutzgut Boden.....	23
14.2	Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser	23
14.3	Schutzgut Klima/ Luft.....	24
14.4	Schutzgut Mensch	24
14.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	24
14.6	Schutzgut Landschaftsbild	25
14.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
14.8	Wechselwirkungen.....	26
14.9	Zusammenfassung der Schutzgüterbetrachtung	26

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

(siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet für Büro- und Geschäftsgebäude gem. § 11 BauNVO.

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Büro- und Geschäftsgebäude
- Anlagen für Verwaltung, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gebäude und Räume für freie Berufe.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **Grundflächenzahl GRZ**, die **Bezugshöhe BZH**, die **maximale Wandhöhe WH** und die **Firsthöhe FH als Höchstmaß** und die **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Bezugshöhe** zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhen ist als absoluter Wert in Metern über NHN gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die **Wandhöhe WH** bei geneigten Dächern (Sattel- und Walmdächer) ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit 0° - 5° Dachneigung ist die Wandhöhe das Maß zwischen Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach-Attika.

Die **Firsthöhe FH** als Höchstmaß gilt nur für geneigte Dächer (Satteldächer und Walmdächer). Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Die tatsächlich realisierte Wandhöhe darf mit solartechnischen Aufbauten auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit 0° - 5° Dachneigung um maximal 2,0 m überschritten werden.

Die **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstmaß wird per Planeinschrieb begrenzt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Fläche wird im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die offene Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

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

Garagen und Carports sind innerhalb überbaubarer Flächen und in den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Carports zulässig. Garagen und Carports müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, ausgenommen Stellplätze, sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Der Vorgartenbereich wird definiert als die Grundstücksfläche, welche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Hauptgebäudefront bzw. deren fiktiven Verlängerung in Richtung der seitlichen Grundstücksgrenzen liegt.

5. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) bis zu einer Tiefe von 1,50 m, gemessen an der Grundstücksgrenze.

6. Flächen für Leitungsrechte
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Bauliche Anlagen im Sinne von § 2 LBO BW sind auf Flächen mit eingetragenen Leitungsrechten nicht gestattet. Ausnahmen können in Absprache mit der Gemeinde Engelsbrand bzw. dem Versorgungsträger vereinbart werden. Auch Gehölzpflanzungen sind auf Flächen mit Leitungsrechten nicht zulässig. Bei einem Abstand $\leq 2,5$ m zwischen Stamm und Leitung sind Schutzmaßnahmen gemäß DVGW GW 125 zwingend mit der Gemeinde zu vereinbaren und umzusetzen.

7. Immissionsschutz
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu

schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

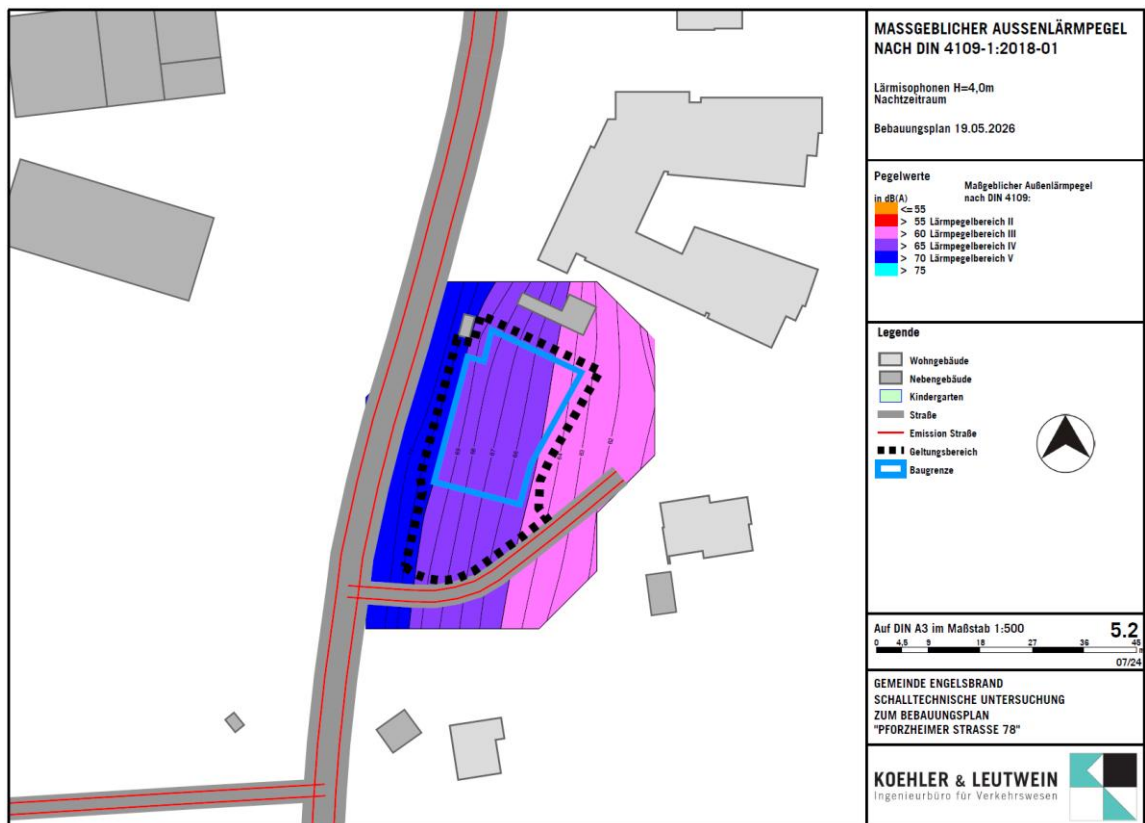


Abbildung 1: Anlage 5.2 der Schalltechnischen Untersuchung - Maßgeblicher Außenraumpegel Nachtzeitraum (Koehler&Leutwein, 10.07.2026)

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die zulässigen Dachformen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 5° Dachneigung), auch von Garagen, sind zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 10 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen. Dachflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen.

Sattel- und Walmdächer sind **bis 35°** zulässig.

Für Dächer von Garagen/ Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Länge der Einzelgaube und die Gesamtlänge der Gauben einer Dachseite darf die halbe Länge der Dachseite nicht überschreiten. Von den Giebelseiten ist ein Mindestabstand von 2,50 m bei Einzelhäusern und 1,50 m bei Doppel- oder Reihenhäusern sowie zwischen den Gauben ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

Die max. Höhe der Gauben darf, gemessen vom Anschnitt mit dem Hauptdach bis Oberkante Gesims/Traufe, 1,35 m nicht überschreiten.

Der Anschnitt des Gaubendaches mit dem Hauptdach muss mind. 1,00 m (senkrecht gemessen) unter dem Hauptfirst liegen.

Die Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach oder in Kupfer einzudecken, Wangen und Stirnflächen der Gauben sind mit Holz oder einem mindestens der Farbe der Hauptdachdeckung angepassten Material zu verkleiden.

Dachausschnitte bis zu einer Länge von 30 % der Hauptdachlänge sind zulässig.

Dachgauben und Dachausschnitte nebeneinander auf einer Dachfläche sind nicht zulässig.

3. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 1,0 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 2,0 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung, vgl. auch die Teil D, Ziffer 2 Verzicht auf Schottergärten.

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/ oder rechtlich nicht anders geboten ist.

5. Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen beträgt 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern.

Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

6. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Die Einsehbarkeit von Grundstückszufahrten/Abfahrten ist hierbei sicherzustellen.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen gemäß den nachbarrechtlichen Vorschriften zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind von den Festsetzungen zu Einfriedungen ausgenommen.

Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

1. Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (planbar güthler, Stand 15.07.2025). Gemäß der Relevanzprüfung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, um artenschutzrechtliche Konfliktsituationen bei Umsetzung des Bauvorhabens zu vermeiden:

- *Die Entfernung der Linde kann ab jetzt bis zum 28. Februar 2026 durchgeführt werden. Ist eine Entnahme erst danach vorgesehen, muss durch eine Kontrolle geprüft werden, ob dort eine aktuelle Brutaktivität stattfindet. Eine Entnahme kann dann erst nach erneuter Kontrolle mit Negativnachweis erfolgen.*
- *Sollten die baulichen Aktivitäten im Vorhabenbereich während der Aktivitätsperiode der Zauneidechsen zwischen Anfang April und Ende September stattfinden, ist ein Reptilienschutzzaun zu stellen (Verlauf vgl. Abbildung 7).*
- *Nach Abschluss der Bauarbeiten ist eine Benjes-Hecke (30-35 m Länge x 1 m Breite x 1 m Höhe) zwischen Feldgehölz und Vorhabenbereich zu installieren (Verlauf vgl. Abbildung 7).*
- *Der Bereich nördlich und nordöstlich des Vorhabenbereichs dient als Anschluss zu anderen Reptilienlebensräumen und darf baulich nicht verändert werden.*

Sofern die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Projekts „Handwerkliche Lebensmittel“ in Engelsbrand-Salmbach nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

2. Verzicht auf Schottergärten

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO.

Das Planungsgebiet hat unter anderem eine Bedeutung als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Auf großflächig angelegten Steinflächen entfällt diese Funktion. Daher ist eine Gestaltung von Gärten als Schottergärten nicht zulässig. Dies entspricht auch § 21a des NatSchG Baden-Württemberg. Schotterflächen sind z.B. für Stellplätze und Wege gestattet, nicht jedoch als flächiges Element in der Gartengestaltung. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

3. Belange des Denkmalschutzes

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

5. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von kartierten Überflutungsflächen.

6. Geologie und Rohstoffe

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://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

7. Auffüllungen/ Aufschüttungen

Am 1. August 2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Diese umfasst unter anderem die neue Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung zu beachten. Diese löst die technischen Regeln der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) ab.

8. Dachbegrünung und Solaranlagen

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der

Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und ausreichend Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, so dass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

9. Haustechnische Anlagen

Bei der Aufstellung von Luftwärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräten außerhalb überbaubarer Flächen wird auf die allgemeine Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen. Deshalb wird auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

Darüber hinaus gelten für haustechnische Anlagen wie Luftwärmepumpen, Klima- und Lüftungsgeräten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Diese Anlagen erzeugen Geräuschemissionen, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Daher sind geeignete Standorte, Geräte und Lärminderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik auszuwählen.

10. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

Die Vorgabe der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu Sichtfeldern sind zu berücksichtigen. Sichtfelder (z. B. im Bereich von privaten Ein- und Ausfahrten) sind in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m zur Vermeidung von Sichteinschränkungen dauerhaft freizuhalten.

11. Normen und Richtlinien

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Bauamt im Rathaus Eichbergstraße 1, 75331 Engelsbrand eingesehen werden.

Teil E – Begründung

1. Planerfordernis

Südlich des Seniorenheims an der Pforzheimer Straße im Ortsteil Salmbach der Gemeinde Engelsbrand befindet sich eine unbeplante Grünfläche. Die Fläche befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pflegeheim und Seniorenwohnungen an der Pforzheimer Straße“ und ist in diesem als PFG1 festgesetzt.

Das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 91/6 ist von der Pforzheimer Straße im Westen erschlossen. Um der Nachfrage an Büro- und Geschäftsräumen im Gemeindegebiet nachzukommen, soll auf dieser unbebauten, aber erschlossenen Fläche zwischen Seniorenheim im Norden und Wohnbebauung im Süden die Möglichkeit zur Nachverdichtung geschaffen werden. Dies entspricht den Planungszielen der Gemeinde, Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren und bereits erschlossene Flächen zu nutzen. Da das derzeit gültige Planungsrecht der geplanten Nutzung als Baufläche für Büro- und Geschäftsgebäude widerspricht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden und das zwischenzeitlich entstandene Feldgehölz, das im Osten an das Plangebiet angrenzt, erhalten werden.

2. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald wird das Plangebiet als „Mindestflur (Landwirtschaft)“ dargestellt.

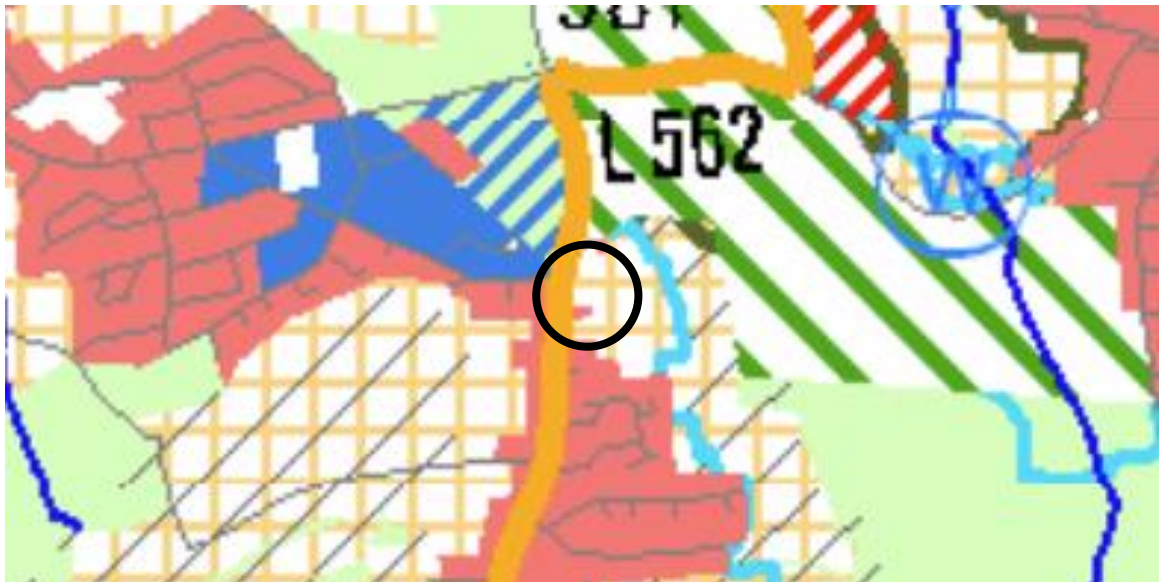


Abbildung 2: Plangebiet (Schwarzer Kreis) im Ausschnitt des Regionalplan des Regionalverbands Nordschwarzwald (Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald)

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neuenbürg / Engelsbrand als Sonderbaufläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

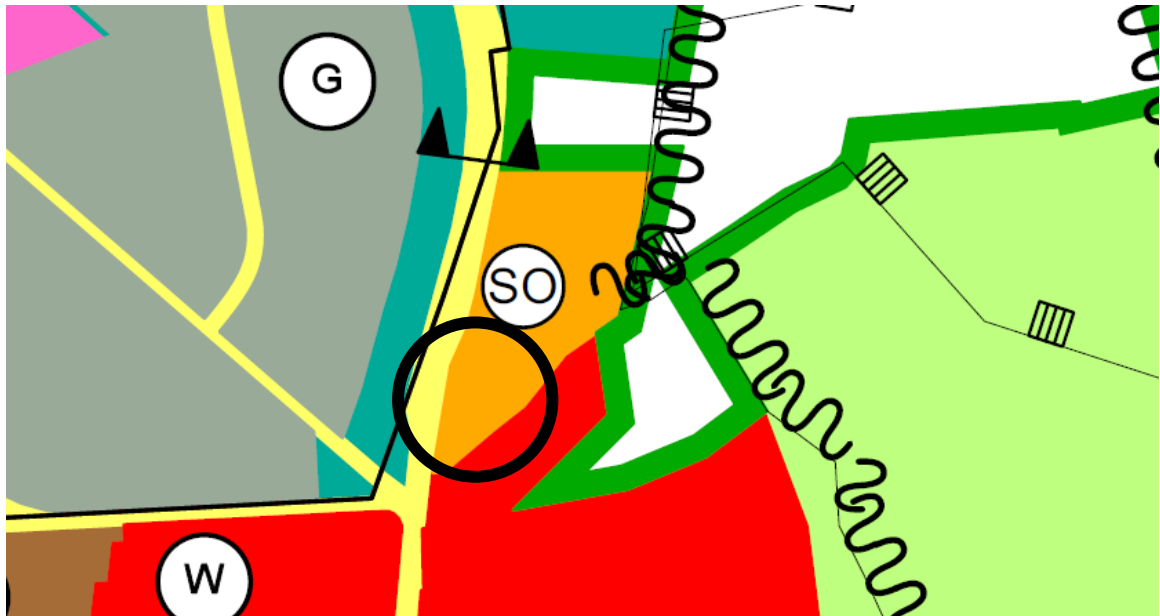


Abbildung 3: Plangebiet (Schwarzer Kreis) im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neuenbürg/Engelsbrand

4. Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pflegeheim und Seniorenwohnen an der Pforzheimer Straße“. Dieser setzt auf der Fläche des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche und ein Pflanzgebot (PFG1: Obstbäume) fest. Um die planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und für Flächen für Büro- und Geschäftsgebäude zu schaffen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten

Der ca. 870 m² große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Westlich des Plangebiets verläuft die Pforzheimer Straße, an der sich am nordwestlichen Rand des Gebiets die Bushaltestelle „Salmbach Nord“ befindet. Nördlich liegt das Seniorenheim „Haus Talblick“ der evangelischen Heimstiftung. Östlich grenzt ein Feldgehölz an und im Süden ein asphaltierter Weg. Die Topographie des Gebietes steigt in Richtung Süden leicht an.

6. Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das beschleunigte Verfahren kann gemäß § 13a (1) BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet werden. Für die Verfahrensart ist keine förmliche Umweltprüfung vorgesehen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich, die innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt.
- Bei einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 870 m² liegt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m².
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

7. FFH-Schutzgebiete und Biotope

FFH-Schutzgebiete grenzen nicht an den Geltungsbereich an. Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung direkt auf FFH-Schutzgebiete auswirkt. Innerhalb des Geltungsbereichs und direkt angrenzend sind keine Biotope kartiert. Nordöstlich des Geltungsbereichs liegt angrenzend an das Grundstück des Seniorenheims das FFH-Gebiet „Würm-Nagold-Pforte“ und eine kartierte FFH-Mähwiese. Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet und die FFH-Mähwiese sind nicht zu erwarten.

8. Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über den von der Pforzheimer Straße nach Osten führenden Stich erschlossen. Die Zufahrt erfolgt von Süden und ist als Ein- und Ausfahrtsbereich im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt voraussichtlich über Anschluss an vorhandene Leitungen entlang der Pforzheimer Straße.

8.3 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt voraussichtlich im Trennsystem und wird im Rahmen des Bauantrags geregelt.

9. Verkehrsbelastung

Mit Umsetzung der Planung ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des Vorhabens nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einer erhöhten Verkehrsbelastung zu rechnen.

10. Immissionsschutz

Zur Klärung des Immissionsschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Koehler & Leutwein, Karlsruhe 10.07.2026). Diese kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Pforzheimer Straße 78“ in Engelsbrand wurde unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms eine

schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und –immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrslärmemittanten ergeben sich in Randbereichen des Bebauungsplangebietes erhöhte Belastungen sowohl im Tageszeitraum als auch nachts. In beiden Betrachtungszeiträumen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an mehreren Fassaden überschritten. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung der WHO hingegen werden nicht überschritten.

Aufgrund der städtebaulichen Situation sind aktive Lärmschutzmaßnahmen z.B. durch abschirmende Bauwerke nicht sinnvoll einzusetzen. Daher werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen oder Grundrissorientierungen im Bereich der erhöhten Belastungen empfohlen.

Bezüglich Gewebelärm des nördlich bestehenden Pflegeheims und Betriebe des Gewerbeparks westlich des Plangebietes ergibt sich aufgrund der Geringfügigkeit der Geräuscentstehung und der deutlich näheren liegenden Wohnbebauung keine maßgebliche Beeinflussung für das Plangebiet. Desweiteren ist mit keiner maßgeblichen Geräuscentstehung aus dem Plangebiet zu erwarten.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

11. Klimaschutz und Klimaanpassung

„Mit Klimaschutz wird das Ziel verfolgt, den Ausstoß von klimarelevanten Treibhausgasen wie Kohlendioxid und Methan zu reduzieren, um entsprechend dem Vorsorgeprinzip ein Voranschreiten des Klimawandels zu minimieren“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

„Maßnahmen zur Klimaanpassung sind ein vorsorgender Umgang mit nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels und Extremwetterereignissen und minimieren somit Risiken, vermeiden Schäden und schaffen Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

Durch die Bebauung des Grundstücks im Innenbereich wird einem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung getragen, da somit die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert werden kann. Mit der Festsetzung zu wasserdurchlässigen Flächenbefestigung von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen auf dem Grundstück wird eine möglichst hohe Versickerungsleistung hergestellt. Ebenso werden mit der Vorschrift zur Begrünung von Flachdächern kleinklimatische Faktoren gefördert, die sich auf die Klimaanpassung auswirken.

12. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Da die für das Plangebiet vorgesehene Nutzung nicht den Nutzungsarten und Nutzungsmischungen der Gebiete nach §§ 2 bis 10 der BauNVO entspricht, wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Geschäftsgebäude“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die angestrebte Nutzung des Grundstücks entspricht weder der Nutzungsmischung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) noch eines Gewerbegebietes (GE). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und können gewerbliche Nutzungen zulassen sowie Anlagen für Verwaltungen, soziale und gesundheitliche Zwecke. Da die Wohnnutzung für das Gebiet dieses Bebauungsplans nicht vorgesehen ist, wird dieser eventuell naheliegende Gebietstyp nicht als geeignet bewertet. In Gewerbegebieten werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen, jedoch werden auch Gewerbebetriebe aller Art, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen. Daher wird auch dieser Gebietstyp als nicht geeignet gesehen. Zudem streben Gebietstypen nach §§ 2 bis 10 der BauNVO eine Nutzungsmischung an, die in der Gebietsgröße dieses Bebauungsplans und der überbaubaren Fläche nicht eindeutig umzusetzen ist.

Zulässig sind Büro- und Geschäftsgebäude sowie Anlagen für Verwaltungen und soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausdrücklich zugelassen werden zudem Gebäude und Räume für freie Berufe. Somit wird eine Nutzungsmischung ermöglicht, die der Größe des Gebietes entspricht und sich in die angrenzende Bebauung einfügen kann.

Betriebsbezogene Nebenanlagen, die der Hauptnutzung dienen und sich dieser in Größe und Funktion unterordnen, sind zulässig.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, die Wandhöhe WH und die Firsthöhe FH als Höchstmaß und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die GRZ entspricht den Gegebenheiten des Baugrundstücks und der geplanten Nutzung. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ liegt mit 0,5 deutlich unter dem Orientierungswert von Sondergebieten (0,8) in der Baunutzungsverordnung, sodass sich die geplante Bebauung mit ihrer Dichte in die Umgebung zu Seniorenheim und Wohnnutzung einfügt. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung der GRZ, der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und der maximal zulässigen Gebäudehöhe beziehungsweise der maximal zulässigen Firsthöhe ausreichend bestimmt ist.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19(4) BauNVO 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, mitzurechnen. Die zulässige

Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen aber bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Über die Höhenfestsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe- und Firsthöhe wird das Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebungsbebauung und die Landschaft gesichert und eine Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht, die einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Die maximal zulässige Firsthöhe gilt dabei nur für Sattel- und Walmdächer. Die Wandhöhe als Höchstmaß ist sowohl für Flachdächer (0°-5° Dachneigung) als auch geneigte Dächer (Sattel- und Walmdächer) maßgebend.

Zugunsten der Nutzung der Dachfläche mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) wird das Überschreiten der tatsächlich realisierten Wandhöhe bei Flachdächern mit solartechnischen Aufbauten ermöglicht. Die Überschreitung wird aber auf maximal 2,0 m begrenzt.

12.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubare Fläche wird im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die offene Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der offenen Bauweise gemäß § 22(3) BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

12.4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Carports zulässig.

Zur Klarstellung wurden Carports in Abgrenzung zu Garagen definiert: Sobald mehr als eine Seite des überdachten KFZ-Stellplatzes mit einer eigenen Außenwand geschlossen, verkleidet bzw. beplankt ist, handelt es sich im Sinne dieser Festsetzung um eine Garage.

Stellplätze werden nicht eingeschränkt und können daher auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

Um verkehrsgefährdende Sichtbehinderungen zu vermeiden, die durch Stellplatzüberdachungen entstehen können, welche direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, ist zur Grundstücksgrenze, über die die Zufahrt erfolgt, mit Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Aus den gleichen Gründen werden Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (ausgenommen Stellplätze) im Vorgartenbereich ausgeschlossen.

12.5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher

Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) in einer Tiefe bis zu 1,50 m, gemessen an der Grundstücksgrenze.

12.6 Flächen für Leitungsrechte

Bauliche Anlagen im Sinne von § 2 LBO BW sind über Versorgungsleitungen sowie auf Flächen mit eingetragenen Leitungsrechten aus Gründen der Versorgungssicherheit nicht gestattet. Ausnahmen können in Absprache mit der Gemeinde Engelsbrand bzw. dem Versorgungsträger vereinbart werden. Auch Gehölzpflanzungen direkt über Versorgungsleitungen sowie auf Flächen mit eingetragenen Leitungsrechten sind nicht zulässig. Bei einem Abstand $\leq 2,50$ m zwischen Stamm und Leitung sind Schutzmaßnahmen gemäß DVGW GW 125 zwingend mit der Gemeinde zu vereinbaren und umzusetzen.

12.7 Immissionsschutz

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sichern die in der schalltechnischen Untersuchung (Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 10.07.2026) ermittelten Maßnahmen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm.

13. Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen sind im zeichnerischen sowie im textlichen Teil festgesetzt. Sie lassen verschiedene gestalterische Möglichkeiten zu und sichern das Einfügen in die Bestandsbebauung der Umgebung.

Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer einschließlich der Garagendächer bis zu 5° Dachneigung extensiv zu begrünen. Dachflächen von Tiefgaragen sind, abgesehen von befestigten Wegen Freisitzen, notwendigen Kiesstreifen oder technisch notwendiger Aufbauten zugunsten zusammenhängender Freiflächen intensiv zu begrünen.

Für Dächer von Garagen/ Carports sind auch Abweichungen von den im jeweiligen Teilbereich festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig.

13.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Eine Beschränkung hinsichtlich der Proportionen und Anordnung der Dachaufbauten erfolgt, um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten. Die örtlichen Bauvorschriften sichern somit einerseits die gestalterische Unterordnung und Rhythmisierung der Dachaufbauten auf dem Hauptdach und gewährleisten andererseits ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung. Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein Mindestabstand der Dachaufbauten/ Dacheinschnitte zum Ortgang und zum Gebäudefirst festgesetzt. Diese Festsetzungen sind im Übergangsbereich zur vorhandenen Wohnbebauung und für ein ausgewogenes Siedlungsbild erforderlich.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit und entsprechend der geltenden Rechtslage ausdrücklich hinsichtlich ihrer quantitativen Nutzbarkeit zulässig und nicht eingeschränkt.

13.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 1,0 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 2,0 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

13.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/ oder rechtlich nicht anders geboten ist.

13.5 Böschungen und Stützmauern zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken

Entsprechend der baugestalterischen Absichten für das Plangebiet beträgt die maximal zulässige Böschungsneigung entlang der Grundstücksgrenzen 45°. Böschungen sind zu begrünen und gegen Erosion zu sichern. Stützmauern zur Außenraumgestaltung und Terrassierung des Grundstücks sind in Naturstein auszuführen und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Größere Höhen sind durch einen horizontalen Versatz von mindestens 1,0 m zu terrassieren. Die Vorschriften zur Außenraumgestaltung von Privatgrundstücken gelten nicht bei der Sicherung des Geländes zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.

13.6 Einfriedungen

Zugunsten des Siedlungsbildes dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1,2 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Durch niedrige Einfriedungen wird eine transparente und durchlässige Gestaltung des Straßenraums gewährleistet, die wesentlich zur städtebaulichen Qualität und zum Ortsbild beiträgt. Hohe Einfriedungen würden den Straßenraum optisch verengen, die Blickbeziehungen zwischen öffentlichen und privaten Flächen unterbrechen und die soziale Kontrolle sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum mindern.

Im Übrigen gilt das Nachbarrechtsgesetz BW. Die Vorgabe der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu Sichtfeldern sind zu berücksichtigen

Auf und an Dächern, Fassaden und Einfriedungen sind Photovoltaikanlagen gemäß § 50 Abs. 1 LBO in jeder Ausführung und Größe verfahrensfrei zulässig. Diese sind auch dann zulässig, wenn für den Anbringungsort besondere gestalterische Vorgaben bestehen.

14. Auswirkung der Planung: Schutzgüter

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet, ermöglichen. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung – insbesondere auch in der Stadtentwicklung – zu fördern und auch die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Bedeutung des Bestands der einzelnen Schutzgüter wird daher zunächst in drei Kategorien (geringe, mittlere, hohe Wertigkeit) eingeteilt, nachfolgend werden die zu erwartenden Auswirkungen überschlägig beurteilt.

14.1 Schutzgut Boden

Bestand

- Untergenutztes Grundstück mit vorhandenem Flächenpotenzial zur Nachverdichtung und Innenentwicklung
- Grünland mit einer Linde als Baumbestand
- Kein Altlastenvorkommen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt
- Mittlere Wertigkeit

Auswirkungen der Planung

- Aufgrund der geplanten Überbauung der bestehenden Grünfläche hat die Umsetzung der Planung eine Auswirkung auf das Schutzgut Boden
- Durch Maßnahmen wie der Gestaltung der nicht überbauten Flächen als begrünte Vegetationsfläche und der Ausschluss von Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung erfolgt eine Reduzierung des Eingriffs

Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden zu erwarten.

14.2 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser

Bestand

- Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer ausgebildet

- In räumlicher Nähe sind ebenfalls keine Oberflächengewässer vorhanden
- Geringe Wertigkeit

Auswirkungen der Planung

- Negative Auswirkungen auf die Niederschlagswasserversickerung im Sinne eines erheblichen Eingriffs werden aufgrund der Festsetzung von wasserdurchlässiger Oberflächen (z.B. offenfugige Pflasterbeläge, offenfugige Betonsteinplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.) reduziert
- Anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser kann über die bestehenden Entwässerungseinrichtungen abgeleitet werden

Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächenwasser/ Grundwasser zu erwarten.

14.3 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

- Das Vorhandensein von (Kalt-)Luftleitbahnen ist nicht bekannt
- Lage am Ortsrand mit teilweise umgebenem baulichen Bestand
- Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und des Plangebiets wird eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung angenommen
- Geringe Wertigkeit

Auswirkungen der Planung

- Die Dachformen lassen eine gute Nutzung von Solarenergie zu
- Durchlässigkeit des Ortsrandes ist weiterhin durch nicht überbaubare Flächen und angrenzende Verkehrsflächen gegeben

Keine Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/ Luft zu erwarten.

14.4 Schutzgut Mensch

Bestand

- Bereits akustische Vorbelastungen durch Verkehrsräusche entlang der Pforzheimer Straße
- Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass in Randbereichen des Bebauungsplangebietes erhöhte Belastungen im Tages- und Nachtzeitraum durch Verkehrslärm entstehen.
- Hohe Wertigkeit

Auswirkungen der Planung

- Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts bei Umsetzung, da anzunehmen ist, dass der zusätzliche Verkehr durch die behutsame Nachverdichtung des kleinen Plangebietes sehr gering ist
- Zum Schutz vor Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm im Plangebiet sind entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch zu erwarten.

14.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

- Rasenfläche mit einem Bestandsbaum im südwestlichen Bereich
- Angrenzendes Feldgehölz außerhalb des Plangebietes
- Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung liegen vor
- Plangebiet nicht Bestandteil von Schutzgebieten
- Mittlere Wertigkeit

Auswirkungen der Planung

- Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurden für den Schutz der potenziell vorkommenden Vögel und Reptilien Maßnahmen entwickelt, bei deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG nicht erfüllt werden.
- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahme (Fällzeitraum, Reptilienschutzzaun),
- Erhalt des angrenzenden Feldgehölzes außerhalb des Plangebietes
- Voraussichtlich zu erwartender Verlust von einem Einzelbaum

Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere und Pflanzen zu erwarten.

14.6 Schutzgut Landschaftsbild **Bestand**

- Unbebaute Rasenfläche entlang der Durchfahrt des Ortsteil Salmbach und am Ortsrand gelegen
- Feldgehölz außerhalb des Plangebietes in Richtung Landschaft
- Mittlere Wertigkeit

Auswirkungen der Planung

- Nachverdichtung entlang der Ortsdurchfahrt Salmbach, Erschließung ist bereits vorhanden
- Errichtung von gärtnerisch gestalteten Bereichen auf den nicht überbaubaren Flächen
- Erhaltung des Feldgehölzes
- Einfügung in den umgebenden Siedlungsbestand durch Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung durch Festsetzungen von Gebäudehöhen und überbaubare Flächen

Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild zu erwarten.

14.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter **Bestand**

- Keine (denkmalgeschützten) Kultur- und Sachgüter im Plangebiet oder in räumlicher Nähe vorhanden
- Geringe Wertigkeit

Auswirkungen der Planung

- Keine Auswirkungen

Keine Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

14.8 Wechselwirkungen

Bestand

- Keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten

Auswirkungen der Planung

- Keine Auswirkungen zu erwarten

Keine relevanten Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch Wechselwirkung.

14.9 Zusammenfassung der Schutzgüterbetrachtung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Nachfolgend wird die Schutzgüterbewertung schlussfolgernd zusammengefasst und gemäß § 2 Abs. 3 als Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten. Mit der vorgesehenen Nachverdichtung wird die städtebauliche Entwicklung innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges fortgeführt. Hierdurch wird der Nachfrage an Büro- und Geschäftsräumen Rechnung getragen, ohne dass hierfür bislang unbebaute Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Die Planung leistet somit einen Beitrag zur Innenentwicklung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Mit der Umsetzung geht voraussichtlich der Verlust eines einzelnen Baumes einher. Diese Beeinträchtigungen sind aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Zielsetzung und städtebaulichen Lage des bereits erschlossenen Grundstücks als vertretbar anzusehen, der Sachverhalt wird in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt. Durch Festsetzungen, insbesondere durch die Sicherung von nicht überbaubaren, gärtnerisch zu gestaltenden Flächen, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie den Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz und dem Erhalt des angrenzenden Feldgehölzes werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft minimiert.

Für die übrigen Schutzgüter ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Erhebliche Auswirkung auf Boden und Wasser sind durch die reduzierte GRZ und Versickerungs- und Begrünungsmaßnahmen nur geringfügig betroffen. Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die Lage im Innenbereich, die maßvolle bauliche Dichte und die Möglichkeit der Nutzung solarer Energien gewahrt. Für das Schutzgut Mensch sind keine unzumutbaren zusätzlichen Belastungen zu erwarten, vielmehr führt die Planung zu einer qualitätsvollen städtebaulichen Nachverdichtung und einer Ergänzung der vorhandenen Bebauung. Insgesamt ist die Bauleitplanung im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes sachgerecht

abgewogen. Die mit der Umsetzung verbundenen, lokal begrenzten Beeinträchtigungen stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den städtebaulichen Vorteilen der Innenentwicklung. Die Planung trägt zur Stärkung der Ortsentwicklung und zur Schonung der Außenbereichsflächen bei und ist somit mit den Zielsetzungen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.