

Bauen in Pforzheim

Informationen
von A bis Z

Weitere Informationen:
www.pforzheim.de/bauen



Impressum.....	3		
Grußwort.....	5		
1 Der rechtliche Weg zum Spatenstich		4 Wieso, weshalb, warum – Die häufigsten Fragen rund um das Thema Bauen	
1.1 Wo darf ich bauen?.....	6	4.1 Baurecht – Wo und was darf ich bauen?.....	46
1.2 Wie und wann darf ich bauen?	9	4.2 Baurecht – Wie und wann darf ich bauen?..	49
2 Bauen ist mehr als Baurecht		4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	51
2.1 Wissenswertes rund um das Bauen.....	18	4.4 Stadtbild	52
2.2 Erschließung.....	27	4.5 Gestaltungsbeirat	53
2.3 Checklisten.....	30	4.6 Brandschutz	53
3 Umweltbewusstsein – Sind Sie sich Ihrer Umwelt bewusst?		4.7 Versorgung mit Strom, Gas und Wasser.....	54
3.1 Erneuerbare Energien	34	4.8 Entsorgung: Entwässerung	58
3.2 Boden und Gewässer	36	4.9 Erneuerbare Energien	58
3.3 Bäume sind wertvoll	37	4.10 Gewässer / Hochwasser	59
3.4 Schutz von Tieren und Pflanzen	40	4.11 Bodenschutz und Altlasten	59
3.5 Klimaschutz und Klimaanpassung	43	4.12 Straßenverkehr	59
3.6 Schottergärten.....	44	4.13 Baumschutz	60
3.7 Lichtverschmutzung vermeiden	44	4.14 Natur- und Artenschutz	61
		Ämterverzeichnis	64
		Schlagwortverzeichnis.....	66

Impressum

Herausgeber: Stadt Pforzheim, Dezernat II, Marktplatz 1, 75175 Pforzheim

Redaktion: Stadt Pforzheim (Simone Rothfuß)

Textgrundlage/geistige Urheberschaft: Astrid Mehrfeld & Martin Zordick in Kooperation mit Studierenden des Jahrgangs 2016 und 2025 der Hochschule für öffentliche Verwaltung Kehl

Anzeigenleitung: Aquensis (Annette Dresel) | **Titelbild:** „Il Tronco“, Pforzheim

Fotos: *pixabay* (6, 8, 9, 13, 34, 46), *privat, Stadt Pforzheim* (4), Etienne Girardet/Unsplash S. 17, Alamy Stock Foto / Eurolight S. 11, industrieblick@www.fotolia.de S.17

Verlag: © AQUENSIS Verlag Pressebüro Baden-Baden GmbH, Pariser Ring 37, 76532 Baden-Baden, Juli 2026

Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird in dieser Broschüre der Einfachheit halber nur die männliche Form verwendet. Die weibliche Form ist selbstverständlich immer mit eingeschlossen.

Liebe Bürgerinnen und Bürger, liebe Bauherrinnen und Bauherren,

es freut mich sehr, Ihnen die überarbeitete und erweiterte Neuauflage unserer Broschüre „Bauen in Pforzheim“ vorstellen zu dürfen. Ob Neubau, Sanierung oder Modernisierung – jedes Bauvorhaben bringt viele Fragen mit sich und stellt Sie als Bauherrinnen und Bauherren vor große Herausforderungen. Unser Ziel ist es, Sie auf diesem Weg bestmöglich zu unterstützen.

Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen eine verlässliche Orientierungshilfe an die Hand geben. Sie finden darin kompakte Informationen rund um Genehmigungsverfahren, Vorschriften und praktische Abläufe. Besonders hilfreich ist die Checkliste, die Ihnen Schritt für Schritt durch die verschiedenen Verfahren hilft.

Von A wie Altlasten bis Z wie Zauneidechse: Die Broschüre bietet einen breit gefächerten Überblick über alle relevanten Themen – klar strukturiert, verständlich erklärt und praxisnah aufbereitet. Einige Fragen, die wir für Sie beantworten:

- Wo darf ich bauen?
- Welche Schritte sind notwendig, bevor es losgehen kann?
- Wann darf ich mit dem Bau beginnen?
- Wie erfolgt der Anschluss an Strom, Gas und Wasser?

Bitte beachten Sie: Diese Broschüre ersetzt keine individuelle Beratung – sie soll Ihnen jedoch den Einstieg und die Orientierung erleichtern. Nutzen Sie weiterhin das Fachwissen der städtischen Mitarbeitenden sowie das Know-how der lokalen Planungsbüros, Architekten, Ingenieure und Handwerksbetriebe.

Mein besonderer Dank gilt allen Beteiligten innerhalb der Stadtverwaltung, die fachbereichsübergreifend an dieser Neuauflage mitgewirkt haben. Ihr Engagement macht solche Angebote erst möglich.

Und sollte diese Broschüre doch eine Frage unbeantwortet lassen, dürfen Sie sich gerne an unseren neuen Infopunkt Bauen im Neuen Technischen Rathaus wenden, der Ihnen als zentrale Anlaufstelle zur Seite steht.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg bei Ihrem Bauvorhaben – und dass Sie Ihre Ideen mit Freude und Gelassenheit in die Tat umsetzen können. Wir als Stadt stehen Ihnen dabei gerne zur Seite.



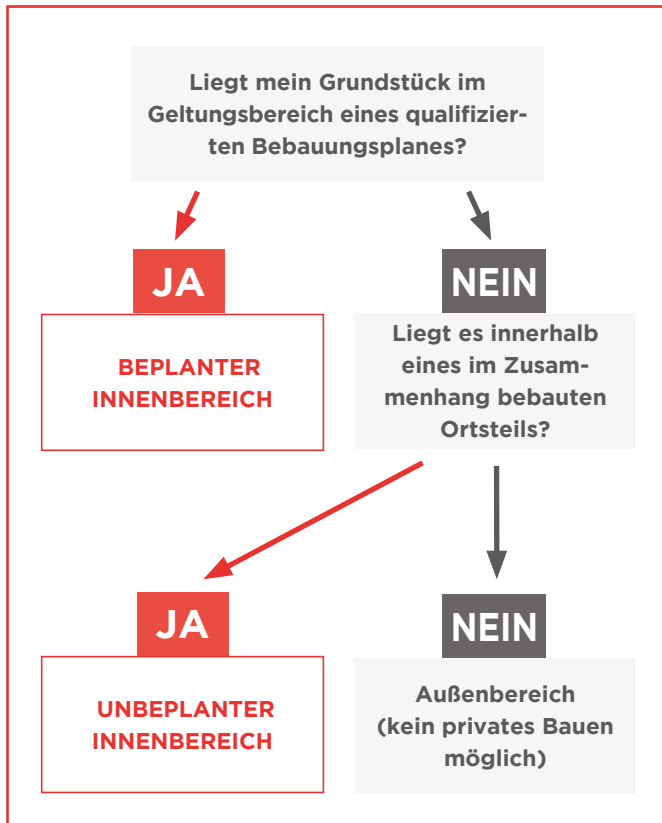
A handwritten signature in blue ink that reads "Tobias Volle". The signature is stylized with a large, sweeping initial 'T'.

Tobias Volle

Bürgermeister für Planen, Bauen, Umwelt und Kultur



1 Der rechtliche Weg zum Spatenstich



1.1 Wo darf ich bauen?

Das Planungsrecht beantwortet die für den Bauherrn relevanten Fragen,

- ob ein Grundstück bebaut werden darf,
- welche Ausmaße ein Gebäude haben kann und
- welche Nutzungen dort genehmigungsfähig sind.

Dabei wird unterschieden, ob sich das Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans befindet, ob es sich um ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich oder um ein Vorhaben im Außenbereich handelt.

Der beplante Innenbereich

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindlich konkrete, städtebauliche Festsetzungen. Er regelt

- die Nutzungen, die auf diesem Grundstück zulässig sind,
- die Art und Weise, in der eine Bebauung von Grundstücken möglich ist,
- die daraus resultierende Nutzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind,
- die örtlichen Verkehrsflächen und
- die Erschließung.

Der Bebauungsplan gewährleistet zudem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und berücksichtigt dabei soziale, wirtschaftliche und umweltschonende Anforderungen maßgeblich.

Ob Ihr Grundstück im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt, können Sie beim Baurechtsamt erfragen.

Der unbeplante Innenbereich

Als „Innenbereich“ werden auch solche Flächen bezeichnet, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen, jedoch nicht durch einen Bebauungsplan überplant sind. Auf diesen Flächen richtet sich die Bebaubarkeit des Grundstückes danach, ob sich das Bauvorhaben

- nach Art und Maß,
- der Bauweise,
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und
- ob seine Erschließung gesichert ist.



Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung benennt konkret den Gebietscharakter des Baugebiets. Sie regelt, welche Nutzungen in einem Bebauungsplangebiet nebeneinander zulässig sind, ohne störende Einflüsse aufeinander auszuüben (z. B. Lärm, Verkehr, etc.).

Bauweise

Im Bebauungsplan kann die Bauweise festgesetzt werden, die Einfluss auf die einzuhaltenden Grenzabstände hat.

OFFENE BAUWEISE: Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand.

GESCHLOSSENE BAUWEISE: Hausgruppen ohne seitlichen Grenzabstand.

ABWEICHENDE BAUWEISE: konkrete, grundstücksbezogene Festlegung der Grenzabstände.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist regelmäßig festgelegt durch die Anzahl der Vollgeschosse bzw. festgesetzte Gebäudehöhe sowie durch zwei Verhältniszahlen: Die Grundflächenzahl zeigt auf, wie groß die Grundfläche des Gebäudes im Verhältnis zur Grundstücksgröße sein darf. Die Geschossflächenzahl beziffert die zulässige Gesamtfläche aller Vollgeschosse im Verhältnis zum Baugrundstück. Ihr Architekt berät Sie gern zu diesem Thema.

Wenn das Bauvorhaben in seiner Dimension und Nutzung der Umgebungsbebauung ähnelt, also in seiner Erscheinung nicht aus dem Umfeld hervorsticht (z. B. durch eine deutlich überragende Gebäudehöhe), spricht viel dafür, dass es sich in seine Umgebung einfügt.

Regelmäßig sind intensive Voruntersuchungen durch Ihren Architekten erforderlich. Auch die Entscheidung wird nach intensiver Prüfung im Einzelfall getroffen. Wenden Sie sich diesbezüglich bei Fragen bitte mit Ihrem Architekten an die Untere Baurechtsbehörde. Die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich kann oft schwierig sein, denn der Verlauf der Grundstücksgrenzen ist hierfür nicht immer ausschlaggebend. Es ist daher eine Einzelfallprüfung des betreffenden Gebiets und der vorhandenen Bebauung erforderlich.

Der Außenbereich

Es ist Ziel des Baugesetzbuchs (BauGB), die freie Landschaft grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten



und eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, denn die freie Landschaft übernimmt wichtige ökologische Funktionen, dient der landwirtschaftlichen Nutzung und auch der Erholung. Die im Außenbereich zulässigen Vorhaben hat das Baugesetzbuch in einer Liste abschließend aufgeführt. Hier spricht man von „privilegierten“ Vorhaben. Zu den privilegierten Bauvorhaben zählen z. B. Vorhaben, die der Land- und Forstwirtschaft dienen. Ebenso handelt es sich bei Vorhaben der öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Strom, Gas, Wasser etc. aber auch bei Windenergie- und Solaranlagen um privilegierte Vorhaben.

Unter strengen Voraussetzungen können darüber hinaus auch Nutzungsänderungen oder bauliche Erweiterungen bestehender und zulässigerweise errichteter Gebäude baurechtlich genehmigt werden, sofern die öffentlichen Belange (z. B. denkmalrechtliche, naturschutzrechtliche, wasserrechtliche Vorschriften) nicht beeinträchtigt werden.

Bauvorhaben im Außenbereich führen in der Regel zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und zu Veränderungen des Landschaftsbilds. Die Untere Naturschutzbehörde wird daher bei allen Vorhaben im Außenbereich beteiligt. Sie prüft, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegen könnte. Ist dies der Fall, muss geklärt werden, ob der Eingriff zulässig und auch ausgleichbar ist. Bei der Zulässigkeitsprüfung ist zu klären, ob zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bestehen, die dann vorzuziehen sind.

Zumeist sind auch Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen sind. Eine Ausgleichsmaßnahme kann z. B. eine Bepflanzung mit landschaftsgerechten Gehölzen sein.

Wer ein Bauvorhaben im Außenbereich beabsichtigt, sollte sich deshalb frühzeitig bei der Unteren Baurechtsbehörde informieren.

1.2 Wie und wann darf ich bauen?

Verfahrensfreie Vorhaben

Zahlreiche Bauvorhaben dürfen auch ohne Baugenehmigung ausgeführt werden, d.h., es ist hierfür kein Bauantrag bei der Baurechtsbehörde erforderlich. Die verfahrensfreien Bauvorhaben im Innen- und im Außenbereich sind im Anhang zu § 50 Abs. 1

Landesbauordnung für Baden-Württemberg aufgelistet. Bei der Beurteilung, ob es sich bei der eigenen geplanten Baumaßnahme um ein verfahrensfreies Bauvorhaben handelt, hilft Ihnen Ihre Baurechtsbehörde gerne weiter.

Ganz wichtig: Auch bei Ausführung von verfahrensfreien Bauvorhaben müssen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Abstandsflächenvorschriften, Denkmalschutz, Artenschutz) eingehalten werden. Der Bauherr sollte auch daran denken, dass er in eigener Verantwortung alle für das Bauvorhaben erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen nach anderen Rechtsbereichen selbst einholen muss.

So kann es sein, dass ein Bauvorhaben zwar keine Baugenehmigung benötigt, dass aber eine Befreiung von den Vorschriften eines Bebauungsplans erforderlich ist – den erforderlichen Antrag stellen Sie bitte bei der Unteren Baurechtsbehörde. Oder ggf. ist das Vorhaben aufgrund der Lage in einem Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet etc.) erlaubnispflichtig oder gar nicht zulässig. In diesen Fällen kann Ihnen das jeweils betroffene Fachamt weitere Auskünfte erteilen.



Braucht man für ein Gartenhaus eigentlich eine Baugenehmigung und wenn ja, ab welcher Größe?

Bauvorbescheid

Mit einer Bauvoranfrage können Sie konkrete Einzelfragen zu einem Bauvorhaben klären, bevor Sie einen Bauantrag einreichen. Dies ist z. B. vor dem Erwerb eines Grundstückes interessant, wenn Sie abklären möchten, ob das Grundstück wie gewünscht bebaut werden kann. Betreffen die Einzelfragen die Errichtung oder Änderung eines Gebäudes, müssen die Bauvorlagen von einem Entwurfsverfasser unterzeichnet sein, der bauvorlageberechtigt ist. Der Bauvorbescheid bindet die Untere Baurechtsbehörde in Bezug auf die gestellten Fragen drei Jahre. Nach den drei Jahren kann der Bauvorbescheid auf Antrag verlängert werden. Für die Bauvoranfrage müssen die Einzelfragen konkret ausformuliert werden.

Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht

Das Bauplanungsrecht bestimmt, OB und WAS gebaut werden darf. Bundeseinheitlich gilt hierzu das Baugesetzbuch. Das Bauordnungsrecht gibt vor, WIE und WANN gebaut werden darf. Es gilt die Landesbauordnung Baden-Württemberg.

Entwurfsverfasser/in

Mit entscheidend für einen reibungslosen Ablauf Ihres Verfahrens ist die Arbeit Ihres Entwurfsverfassers (z.B. Architekten, Bauingenieure oder weitere Bauvorlageberechtigte). Er ist dafür verantwortlich, dass sein Entwurf den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Zum Entwurf gehören die für die Genehmigung erforderlichen Bauvorlagen. Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so haben Sie als Bauherr zu veranlassen, dass geeignete Fachplaner bestellt werden. Diese sind für ihre jeweiligen Beiträge verantwortlich. Der Entwurfsverfasser bleibt dafür verantwortlich, dass die Beiträge der Fachplaner entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften aufeinander abgestimmt werden.

Kenntnisgabeverfahren

Wenn Sie Ihr Baugesuch im Kenntnisgabeverfahren einreichen, entfällt hier der förmliche behördliche Bescheid und das Verfahren wird beschleunigt – Sie geben Ihre Bauvorlagen der Baurechtsbehörde zur Kenntnis, die Baurechtsbehörde prüft nur die Vollständigkeit, keine Inhalte. Die Bauvorlagen dafür sind digital über unsere Homepage

www.pforzheim.de → Stadt → Bauen & Stadtentwicklung → Baurecht → Digitaler Bauantrag einzureichen.

Das Kenntnisgabeverfahren kann durchgeführt werden bei der Errichtung von

- Wohngebäuden,
- sonstigen Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 (vgl. Punkt 2.1.3), ausgenommen Gaststätten,
- sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, und
- Nebengebäuden und Nebenanlagen zu den genannten Bauvorhaben.

Ausgenommen sind Sonderbauten, soweit die Vorhaben nicht verfahrensfrei sind.

Beim Abbruch von Anlagen und Einrichtungen wird nur das Kenntnisgabeverfahren durchgeführt, soweit die Vorhaben nicht bereits verfahrensfrei sind.

Das Bauvorhaben muss innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegen und darf den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen. Sollten Sie eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigen, kann kein Kenntnisgabeverfahren durchgeführt werden. Der Bauherr trägt bei diesem Verfahren die Verantwortung dafür, dass alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Dazu zählen neben den gesetzlichen Vorschriften im Baugesetzbuch oder der Landesbauordnung Baden-Württemberg z.B. auch

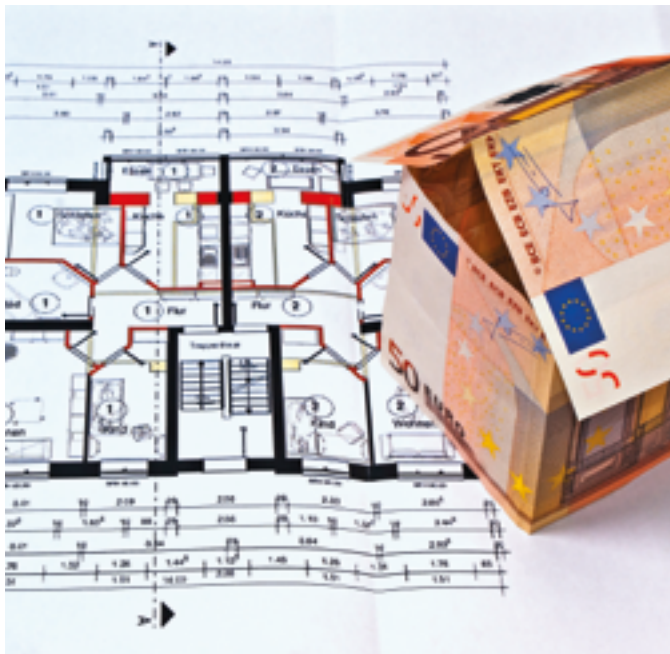


Vorschriften des Immissionsschutzes, des Denkmalschutzes oder des Straßenrechts.

Baugenehmigungsverfahren

Für die Errichtung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen ist dann ein Genehmigungsverfahren bei der Baurechtsbehörde erforderlich, wenn sie nicht kenntnisgabepflichtig oder verfahrensfrei sind.

Die Bauvorlagen dafür sind digital über unsere Homepage **www.pforzheim.de → Stadt → Bauen & Stadtentwicklung → Baurecht → Digitaler Bauantrag** einzureichen. Die Einreichung erfolgt in der Regel durch einen Bauvorlageberechtigten (Architekt, Bauingenieur, etc.).



Die Genehmigungspflicht gilt evtl. auch für kleinere Vorhaben, z. B. den Bau von

- Terrassen, Balkonen
- Carports, Garagen, Stellplätzen
- Gartenhütten, Gerätehütten

Wer ist bauvorlageberechtigt?

Generell ist für die Errichtung von baugenehmigungs- oder kenntnisgabepflichtigen Gebäuden ein Architekt, ein in die Liste der Entwurfsverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen eingetragener Ingenieur oder Dienstleister, die zur vorübergehenden und gelegentlichen Erstellung von Bauvorlagen berechtigt sind (eingetragen in einem Verzeichnis bei der Ingenieurkammer Baden-Württemberg) von Ihnen zu beauftragen. Abhängig vom Bauvorhaben sind hier auch Ausnahmen möglich. Die Ausnahmen sind in der Landesbauordnung Baden-Württemberg abschließend geregelt. Bei Fragen zu diesem Thema wenden Sie sich bitte an die Untere Baurechtsbehörde.

Gestaltungsbeirat

Ziel des Gestaltungsbeirates ist, das Stadtbild gestalterisch zu verbessern, die architektonische und städtebauliche Qualität auf hohem Niveau zu sichern und fortzuschreiben sowie Fehlentwicklungen in Architektur und Städtebau zu vermeiden. Außerdem soll ein intensiveres Architekturbewusstsein bei den an der Stadtgestaltung Beteiligten geweckt werden. Zu Mitgliedern des Gestaltungsbeirates wurden Experten aus den Bereichen Architektur, Städtebau, Garten- und Landschaftsarchitektur berufen. Das Gremium wirkt als fachkompetente, ständige, professionelle Kommission mit beratender Funktion. Der Gestaltungsbeirat beurteilt Bauvorhaben, die aufgrund ihrer Größenordnung und Bedeutung für das Stadtbild prägend in Erscheinung treten. Weitere Informationen zum Thema Gestaltungsbeirat finden Sie unter Kapitel 4.5.

1 Der rechtliche Weg zum Spatenstich

Ausnahmen hiervon sind insbesondere verfahrensfreie Vorhaben oder Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren.

Nach Eingang des Bauantrags mit den erforderlichen Bauvorlagen prüft die Baurechtsbehörde diese innerhalb von 10 Arbeitstagen auf Vollständigkeit und darauf, ob andere Ämter und Dienststellen am Verfahren beteiligt werden müssen. Sollten die Unterlagen unvollständig sein, teilt Ihnen die Baurechtsbehörde mit, welche Ergänzungen nötig sind.

Vor Beginn der Errichtung oder Änderung eines Bauvorhabens müssen die Baugenehmigung und der Baufreigabeschein („Roter Punkt“) erteilt sein. Die Baugenehmigung gilt drei Jahre. Sie kann auf Antrag verlängert werden.

Vereinfachtes Verfahren

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren ist der Prüfungsumfang der Baurechtsbehörde reduziert. Dadurch erhalten Sie – wie im umfassenden Baugenehmigungsverfahren – eine Baugenehmigung, die aufgrund des eingeschränkten Prüfungsumfangs jedoch schneller und kostengünstiger erteilt werden kann.

Der Entwurfsverfasser bzw. die Entwurfsverfasserin trägt eine erhöhte Eigenverantwortung und ist dafür verantwortlich, dass alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden. Grundsätzlich bleibt jedoch der Bauherr gegenüber der Unteren Baurechtsbehörde der verantwortliche Ansprechpartner.

Bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 4 sowie deren Nebengebäuden und Nebenanlagen ist aus-

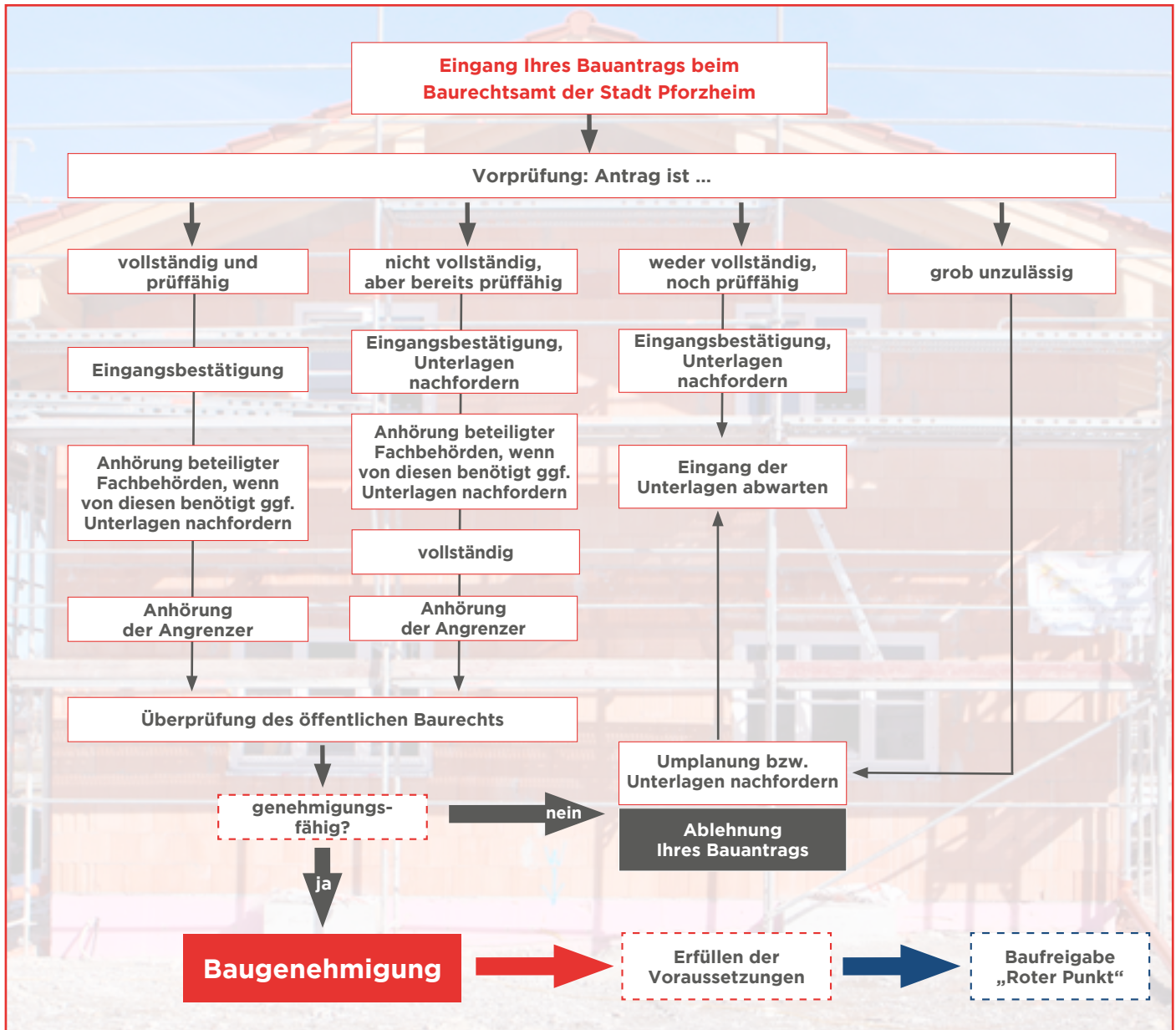


Baufreigabe - Der Rote Punkt

Damit Sie an der Baustelle mit Ihrem Vorhaben starten dürfen, benötigen Sie neben der Baugenehmigung/ Fiktionsbescheinigung auch den Baufreigabeschein, den sogenannten „Roten Punkt“. Um zu erfahren, was Sie zum Erhalt erfüllen müssen, lohnt sich ein Blick in Ihre Baugenehmigung. Alle Voraussetzungen sind darin genannt. Häufig benötigte Unterlagen sind z. B.

- die Vorlage der Erklärung zum Standsicherheitsnachweis,
- die Bauleitererklärung oder
- die Genehmigungsfähigkeit des geprüften Entwässerungsgesuches.

Beachten Sie, dass es beim Kenntnissgabeverfahren keine Baufreigabe gibt!



Wann muss wer angehört werden?

Bei Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen von nachbarschützenden Vorschriften werden die Angrenzer von der Behörde angehört. Diese können ihre Bedenken oder Einwendungen bei der Gemeinde vorbringen.

schließlich ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren möglich.

Trifft die Baurechtsbehörde innerhalb von drei Monaten, nachdem alle vollständigen Unterlagen sowie die erforderlichen Stellungnahmen und Mitwirkungen anderer Behörden vorliegen, keine Entscheidung, gilt die Baugenehmigung automatisch als erteilt. Die Baugenehmigungsbehörde stellt dann eine sogenannte Fiktionsbescheinigung aus.

Genehmigungsfiktion

Die Genehmigungsfiktion dient zur effektiven Durchsetzung der Entscheidung über entscheidungsreife Bauanträge.

Die Genehmigungsfiktion tritt ein, wenn nicht innerhalb von drei Monaten über den Bauantrag entschieden wurde. Mit ihrem Eintritt ist das Baugenehmigungsverfahren abgeschlossen.

Die Frist beginnt, sobald die Unterlagen vollständig sind und sämtliche für die Entscheidung relevanten Stellungnahmen vorliegen.

Anträge auf Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen sind Teil der Genehmigungsfiktion, sofern sie ausdrücklich gestellt wurden. Als Bauherr erhalten Sie eine Bescheinigung über die Genehmigungsfiktion.

Sie können vor Ablauf der dreimonatigen Frist auf die Genehmigungsfiktion verzichten. Maßgeblich ist der Zugang der elektronisch in Textform verfassten Erklärung bei der Unteren Baurechtsbehörde. Die Entscheidung über den Bauantrag wird dann im vereinfachten Verfahren regulär abgeschlossen.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Untere Baurechtsbehörde.

Nutzungsänderung

Wenn in einem vorhandenen Gebäude oder einer bestehenden Einrichtung Räume anders genutzt werden (neue Nutzung), wird dies als Nutzungsänderung bezeichnet. Die Nutzungsänderung steht in der Regel der Errichtung eines Gebäudes gleich.

Mitunter sind Nutzungsänderungen verfahrensfrei, wenn:

- für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehenden Anforderungen als für die bisherige Nutzung gelten oder
- durch die neue Nutzung zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich geschaffen wird.

Auch reine Instandhaltungsarbeiten sind verfahrensfrei. In allen übrigen Fällen stellen Sie einen Antrag auf Nutzungsänderung. Dies bedeutet in der Praxis, dass eine Nutzungsänderung genehmigungspflichtig ist, wenn z. B.

- eine Wohnung zu einem Ladengeschäft umgenutzt wird,
- eine Wohnung als Ferienwohnung vermietet wird,
- in einer Lagerhalle künftig ein Büro untergebracht sein soll oder
- ein Nebengebäude (z. B. Schopf) künftig Wohnzwecken dienen soll.

Bitte beachten Sie: Auch bei einer Nutzungsänderung dürfen dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Denkmalschutz) entgegenstehen. Die Genehmigung der Nutzungsänderung gilt drei Jahre;

innerhalb dieses Zeitraums muss die neue Nutzung aufgenommen sein. Auf Antrag kann jedoch eine Verlängerung ausgesprochen werden.

Schwarzbau

Die Errichtung, Änderung und Nutzung oder Beseitigung baulicher Anlagen ohne erforderliche Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung erfüllt den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit. Unabhängig von einem Bußgeldverfahren benötigen Sie eine nachträgliche Genehmigung durch die Baurechtsbehörde.

Wir empfehlen Ihnen daher, im Vorfeld Ihrer Baumaßnahmen bei der Unteren Baurechtsbehörde nachzufragen, ob Sie eine Genehmigung benötigen oder ob Ihr Vorhaben verfahrensfrei ist.

Bau-Turbo

Mit dem sogenannten Bau-Turbo hat der Gesetzgeber im Jahr 2025 mehrere neue Regelungen in das Baugesetzbuch aufgenommen. Insgesamt bilden die neuen Vorschriften ein Bündel von Maßnahmen, das darauf abzielt, Wohnungsbauverfahren zu beschleunigen und flexibler zu gestalten. Sie eröffnen den Kommunen zusätzliche Handlungsmöglichkeiten, erfordern aber zugleich eine klare fachliche und politische Steuerung, um die Qualität der städtebaulichen Entwicklung zu sichern.

Die kommunale Planungshoheit bleibt in der Anwendung unberührt, da die Stadt Pforzheim über ihre erforderliche Zustimmung steuern kann, ob und in welchem Umfang von den neuen Vorschriften Gebrauch gemacht wird. Um sachgerechte Entscheidungen treffen zu können, werden städtebauliche Kriterien in einem Kriterienkatalog festgelegt, der eine transparente, nachvollziehbare und qualitätsorientierte Anwendung der neuen Instrumente gewährleistet. So kann die Stadt Pforzheim zügig auf akuten

Wohnraumbedarf reagieren, ohne dabei das Stadtbild oder die städtebauliche Qualität zu beeinträchtigen.

Infopunkt Bauen im Neuen Technischen Rathaus

Der Infopunkt Bauen bildet das zentrale Herzstück des Neuen Technischen Rathauses. Der Infopunkt Bauen ist zentraler Anlaufpunkt für Bürgerinnen und Bürger, die einen Termin im Neuen Technischen Rathaus oder Fragen rund um das Thema Bauen haben. Zusätzlich werden aber auch Inhalte der Fachämter abgedeckt, die nicht im Technischen Rathaus verortet sind. Dazu gehören unter anderem das Amt für Umweltschutz, die Abfallwirtschaft der Technischen Dienste sowie die Untere Denkmalschutzbehörde. Neben den rein städtischen Ämtern sind auch Stellen mit städtischer Beteiligung an den Infopunkt angebunden. Dazu zählt beispielsweise die Klimaschutz- und Energieagentur keep Enzkreis Pforzheim.

Im Eingangsbereich befindet sich zusätzlich ein Self-terminal, das einen interaktiven Wegweiser, Infos zu den einzelnen Ämtern sowie weiteres Informationsmaterial bereithält. Weiter ist im Infopunkt ein sogenannter Multi-space zu finden. Dort gibt es PC-Arbeitsplätze, an denen Bürgerinnen und Bürger Einsichtnahmen in Bauakten oder Ähnliches vornehmen können. Ein Drucker steht ebenfalls zur Verfügung, um gegebenenfalls Kopien der einzelnen Dokumente aus den Akten oder Vorgängen anfertigen zu können. Um eine übersichtliche Darstellung im Großformat bieten zu können, werden außerdem die aktuellen Offenlagen über große Touchscreen-Monitore zur Einsichtnahme eingespielt. Das Dienstleistungsangebot für den Infopunkt Bauen soll bedarfsgerecht und kontinuierlich erweitert werden.

Die spezifischen Leistungen der einzelnen Fachbereiche umfassen unter anderem folgendes Angebot:

1 Der rechtliche Weg zum Spatenstich

- Ausgabe von Informationsmaterial
- Aufnahme von Akteneinsichtsgesuchen, Terminvereinbarung und Durchführung von Einsichtnahmen in Bauakten
- Bereitstellung von Bauvorlagen im Zuge der Angrenzerbeteiligungen
- Kontaktvermittlung zu den Sachbearbeitenden innerhalb des Baurechtsamtes
- Ämterübergreifende Benennung der zuständigen Stellen und Ansprechpartner
- Einsichtnahmen in geltende Bebauungspläne (Kunde hat Möglichkeit, selbstständig Kopien zu erstellen)
- Öffentliche Auslegung von Bauleitplänen
- Erstauskünfte zu Förderprogrammen, Energieversorgung, Abfallwirtschaft etc.

Die Öffnungszeiten des Infopunkt Bauen

Montag	8:00 Uhr – 13:00 Uhr
Dienstag	8:00 Uhr – 16:00 Uhr
Mittwoch	8:00 Uhr – 13:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr – 18:00 Uhr
Freitag	8:00 Uhr – 13:00 Uhr



Bauabnahme

Soweit es bei genehmigungspflichtigen Vorhaben zur Sicherung der Bauüberwachung erforderlich ist, führt die Baurechtsbehörde eine Rohbauabnahme und/oder Schlussabnahme durch. Die Schlussabnahme kann erst bei Bezugsfertigkeit durchgeführt werden, d. h. wenn insbesondere

- die Ausbauarbeiten abgeschlossen,
- die Herstellung der erforderlichen Brandschutz- und Blitzschutzeinrichtungen erfolgt,
- der Einbau der Feuerungsanlagen, der vorgeschriebenen Aufzugsanlagen, der Balkongeländer erfolgt,
- die notwendigen Stellplätze sowie Kinderspielplätze errichtet und
- die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünfläche angelegt sind.

Teilen Sie der Unteren Baurechtsbehörde bitte elektronisch in Textform mit, wann die vorgeschriebene Abnahme stattfinden kann.

Unabhängig hiervon ist die private Bauabnahme zu sehen. Diese betrifft allein das Verhältnis zwischen Ihnen und den von Ihnen beauftragten Bauunternehmen. Sie wird durchgeführt, damit die gesetzliche Gewährleistungsfrist beginnen kann, durch die die Beweislast für aufkommende Mängel bei der Frage der Haftung vom Bauunternehmen auf Sie übergeht. Die öffentlich-rechtliche Abnahme kann die private nicht ersetzen, im umgekehrten Fall gilt Gleiches.





2 Bauen ist mehr als Baurecht

2.1 Wissenswertes rund ums Bauen

2.1.1 Denkmalschutz in Pforzheim – Wertvolle Schätze unserer Vergangenheit

Kulturdenkmale sind in Pforzheim keine Seltenheit. Über 500 Objekte stehen in der Goldstadt unter Denkmalschutz. Neben den historischen Kirchen prägen Gebäude aus den Epochen des Jugendstils und der Nachkriegszeit das Stadtbild und die Identität Pforzheims.

Was ist ein Kulturdenkmal?

Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Kulturdenkmale sind nicht nur Baudenkmale: Auch Klein- und Gartendenkmale, wie Wegekreuze, Brunnen, Grünanlagen, Garten- oder Parkanlagen, Friedhöfe, Alleen und sonstige Zeiterzeugnisse werden ebenso von dem Begriff des Kulturdenkmals erfasst. Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen sind verpflichtet, diese Denkmale im Rahmen des Zumutbaren zu er-

halten und pfleglich zu behandeln, sodass mögliche Schäden am Gebäude vermieden werden.

Ein Kulturdenkmal darf nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde

- zerstört oder beseitigt,
- in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt
- oder auf sonstige Weise verändert werden
- oder aus seiner Umgebung entfernt werden, soweit diese für den Denkmalwert von wesentlicher Bedeutung ist.



Bei Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung wird auch die Umgebung als schutzwürdig angesehen. Falls Sie planen, in der Nähe eines Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung zu bauen, ist eine Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Wann ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen?

Welche Formalitäten sind hierbei zu beachten?

Grundsätzlich ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis dann einzuholen, wenn bauliche Maßnahmen im bzw. am Gebäude sowie in unmittelbarer Nähe des Gebäudes durchgeführt werden sollen. Für diese gebührenfreie Genehmigung bzw. Erlaubnis ist ein Antrag mit allen zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Ist für die Baumaßnahme an einem Kulturdenkmal eine Baugenehmigung erforderlich, müssen Sie keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einholen. In diesem Fall entfaltet die Baugenehmigung eine Bündelungswirkung und enthält die denkmalschutzrechtliche Genehmigung.

Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung bzw. Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde erteilt wurde. Bevor Sie einen Bauantrag einreichen, ist es ratsam, die Denkmalpfleger der Stadt Pforzheim für eine Beratung vor Ort zu kontaktieren.



alle Fotos auf dieser Doppelseite: Delia Kottmann

2.1.2 Brandschutz – Mehr als die Installation von Rauchmeldern

Schon bei der Planung eines Wohngebäudes ist der vorbeugende Brandschutz ein wichtiges Thema. Ein Wohnhaus ist so zu planen und zu bauen, dass möglichst kein Brand entsteht und sich ausbreiten kann. Im Brandfall ist die Rettung von Ihnen, Ihrer Familie und Ihren Nachbarn unter Umständen lebensnotwendig. Sie und alle weiteren Personen sollten sich daher schnell selbst in Sicherheit bringen können, denn bis die Feuerwehr alarmiert wird und eintrifft, vergeht wertvolle Zeit. Neben den Rettungsarbeiten muss das Wohnhaus so konstruiert sein, dass die Feuerwehr den Brand schnellstmöglich löschen kann. Der vorbeugende Brandschutz wird in drei Bestandteile gegliedert: den baulichen, organisatorischen und anlagentechnischen Brandschutz.

Unter dem **baulichen Brandschutz** versteht man die Art der Baustoffe, die zum Bau verwendet werden und die Planung von Brandabschnitten, Rettungswegen und Rettungsfenstern. Der **organisatorische Brandschutz** hingegen regelt die Maßnahmen, die die Betroffenen im Falle eines Brandes ausführen müssen, und das Aufstellen von Flucht- und Rettungsplänen für die Nutzer der Gebäude. Dieser Teil des Brandschutzes ist im Wohnungsbau nicht relevant. Die technischen Einrichtungen, die zur Vorbeugung von Bränden im Gebäude installiert werden können, umfassen den **anlagentechnischen Brandschutz**. So können in Ihrem Wohnhaus Feuerlöscher und Rauchmelder im Falle eines Brandes wirksame Dienste tun.

Rauchmelderpflicht

Der Gesetzgeber sieht Rauchmelder in Fluren und solchen Räumen vor, in denen Personen bestimmungsgemäß schlafen. Damit soll ein unbemerktes Ausbreiten eines Feuers in der Wohnung verhindert werden. Die Rauchmelderpflicht gilt für Alt- und Neubauten.

Feuerlöscher

Der Gesetzgeber schreibt nicht vor, einen Feuerlöscher in einem Privathaushalt zu installieren, aber diese Anschaffung ist sehr zu empfehlen. Ein Kleinbrand kann damit schnell und sicher selbst gelöscht werden. Für Ihren privaten Wohnraum eignen sich v. a. Pulver- und Schaumlöscher.

Rettungswege – warum auch die Fenstergröße von Bedeutung ist

Bei den Rettungswegen unterscheidet man zwischen dem ersten und zweiten Rettungsweg.

Über den ersten Rettungsweg – auch baulicher Rettungsweg genannt – kann sich der Mensch selbst im Falle eines Brandes in Sicherheit bringen, z.B. über Treppen.

Den zweiten Rettungsweg im Wohnungsbau gewährleistet die Feuerwehr über Rettungsgeräte. Mithilfe einer Leiter ist die Flucht bis zu einer Höhe von 8 m möglich. Bei einer Rettung aus höheren Ebenen kommt die Drehleiter der Feuerwehr zum Einsatz.

Der Gesetzgeber schreibt die Höhe und Größe der Fenster, die als Rettungswege dienen, vor, damit der zweite Rettungsweg ausgeführt werden kann. Die Fenster müssen im Lichten eine Breite von 0,90 m und eine Höhe von 1,20 m aufweisen. Außerdem dürfen diese Fenster nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenkante eingerichtet sein.

Die Vorschriften des Brandschutzes sind sehr wichtig und müssen bereits bei der Planung des Wohngebäudes von den Bauherren berücksichtigt werden. Halten Sie diese Vorschriften nicht ein, so kann eine Nutzungsuntersagung die Folge sein. Wenden Sie sich zu diesem Thema vertrauensvoll an Ihren Architekten.

2.1.3 Gebäudeklassen

Die Gebäudeklasse (GK) spielt im Rahmen der Prüfung Ihres Vorhabens eine wichtige Rolle. Aus ihr ergeben sich die wesentlichen Brandschutzanforderungen, die bei den unterschiedlichen Gebäudeklassen variieren. Auch die Anforderungen an bestimmte Bauteile wie z. B. Decken können sich unterscheiden. Ab Gebäudeklasse 4 ist z. B. nicht nur ein Statiker für Ihr Vorhaben tätig, sondern zusätzlich muss ein Prüfstatiker die Arbeit des Statikers überprüfen. Zudem spielen die Gebäudeklassen bei dem Abriss des Gebäudes eine wichtige Rolle: Bei GK 1 und 3 ist der Abriss grundsätzlich verfahrens-

frei, bei GK 2, 4 und 5 muss ein Antrag auf Genehmigung des Abrisses gestellt werden.

Wesentliche Kriterien für die Einteilung der 5 Gebäudeklassen sind:

- Anzahl der Nutzungseinheiten
- Größe der Nutzungseinheiten
- Höhe des Gebäudes (die Höhe im Sinne der LBO ist das Maß der Fußbodenoberkante über gemittelter Geländeoberfläche des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist).

GK 1 Ein- und Zweifamilienhäuser Freistehende Gebäude einschl. freistehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude		- Höhe: max. 7 m - Nutzungseinheiten: max. 2 - Nutzfläche: max. 400 Quadratmeter insgesamt
GK 2 Doppelhaus Reihenhaus Allgemeine (nicht freistehende) Gebäude		- nicht freistehend - Höhe: max. 7 m - Nutzungseinheiten: max. 2 - Nutzfläche: max. 400 Quadratmeter insgesamt
GK 3 Mehrfamilienhaus Sonstige Gebäude		- Höhe: max. 7 m
GK 4 Wohngebäude		- Höhe: max. 13 m - Nutzfläche: max. 400 Quadratmeter je Nutzungseinheit
GK 5 Tiefgarage/Bürogebäude Sonstige Gebäude einschl. unterirdische Gebäude		(ab 22 m Hochhaus)

2.1.4 Schornsteinfeger

Ohne den Schornsteinfeger wären mit Sicherheit zahlreiche Schornsteinbrände unvermeidbar.

Deshalb ist es besonders wichtig, dass Sie als Eigentümer Ihre Feuerungsanlagen in regelmäßigen Abständen vom Schornsteinfeger kontrollieren lassen und bestimmte Schornsteinfegerarbeiten veranlassen.

Seit 2013 ist das Kehrmonopol in Deutschland aufgehoben. Seitdem ist der von der Behörde bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger nur noch für hoheitliche Aufgaben zuständig.

Hoheitliche Aufgaben:

Die Verwaltung des Schornsteinfegerwesens findet durch die gemeinsame Dienststelle Schornsteinfegerwesen beim Enzkreis statt. Bei Fragen können Sie sich direkt an die gemeinsame Dienststelle unter der Tel. 07231 308-9229 oder unter **schornsteinfegerwesen@enzkreis.de** wenden.

Was sind Feuerungsanlagen?

Feuerungsanlagen sind beispielsweise: Gas- und Ölheizungsanlagen, Kachelöfen, Kamine, Heizungsanlagen für feste Brennstoffe wie Scheitholz und Holzpellets

Auf unserer Internetseite

<https://www.pforzheim.de/stadt/bauen-stadtentwicklung/baurecht/betreute-verfahren.html>

finden Sie unter dem Bereich „Schornsteinfeger-Handwerkswesen“ Informationen über den für Ihren Bezirk aktuell zuständigen Bezirksschornsteinfeger.



Nicht hoheitliche Aufgaben:

- Kehren und Überprüfen der Feuerungsanlagen
- Messen der Abgaswerte

Sie entscheiden, ob Sie die nicht hoheitlichen Aufgaben weiterhin durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger erledigen lassen oder einen freien Schornsteinfegerbetrieb beauftragen.

Sie sind für die Einhaltung der im Feuerstättenbescheid festgesetzten Fristen selbst verantwortlich. Die fristgerechte Durchführung der Arbeiten weisen Sie spätestens 14 Tage nach Ablauf der Frist dem Bezirksschornsteinfeger nach. Mängel an einer Feuerungsanlage müssen innerhalb von sechs Wochen nach Fristablauf behoben und dem Bezirksschornsteinfeger als erledigt gemeldet werden.

Vorgehen bei Versäumnis:

Ablauf der Frist laut Feuerstättenbescheid

Bezirksschornsteinfeger meldet
Fristversäumnis an Behörde

Behörde erlässt gebührenpflichtigen Zweitbescheid
mit erneuter verkürzter Frist

ERSATZVORNAHME
Bei erneuter Nichteinhaltung führt der
Bezirksschornsteinfeger die Arbeiten auf Kosten
des Eigentümers durch

2.1.5 Bitte Abstand halten! – Abstandsflächen

Abstandsflächen sind Flächen, die von allen Seiten eines Gebäudes zu den umliegenden Grundstücksgrenzen freizuhalten sind. Sie liegen vor den Außenwänden von Gebäuden. Vereinfacht kann man sich die Abstandsflächen wie die heruntergeklappten Seiten eines Schuhkartons vorstellen. Diese müssen auf dem eigenen Grundstück liegen und dürfen sich nicht überlappen.

Sinn und Zweck der Abstandsflächen ist es, die Nachbarn, aber auch sich selbst vor dem Entzug von Licht, Luft und Sonne zu schützen. Zusätzlich dienen sie dem Brandschutz, denn sie verringern die Wahrscheinlichkeit eines Brandüberschlags. Abstandsflächen gewährleisten überdies einen sozialen Abstand und dienen dem nachbarlichen Frieden.

Von Abstandsflächen kann abgesehen werden, wenn dies in einem Bebauungsplan festgelegt ist. Das Gesetz sieht zudem spezielle Ausnahmen vor. Demnach können z. B. Garagen, soweit sie bestimmte Größen einhalten, auf Abstandsflächen stehen. Sie müssen bestimmte Privilegierungskriterien erfüllen, um nicht selbst Abstandsflächen auszulösen. Denkbar sind auch andere Grenzbauten wie Carports oder Gerätehütten.

2.1.6 Baulasten

Eine Baugenehmigung wird nur erteilt, wenn das Vorhaben den Anforderungen des öffentlichen Rechts entspricht. Ist das nicht der Fall, kann ggf. eine Baulast rechtliche Hindernisse beseitigen. Dabei verpflichtet sich der Grundstückseigentümer (in der Regel ein Nachbar) gegenüber der Baurechtsbehörde, auf bestimmte Eigentumsbefugnisse zu verzichten. Dies geschieht grundsätzlich auf freiwilliger Basis. Die Verpflichtungen bestehen in

einem Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten sind auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam.

Die Baurechtsbehörde kann eine Baulast löschen, soweit kein öffentliches Interesse mehr an ihr besteht.

Arten von Baulasten

Abstandsflächenbaulast:

Wenn das Bauvorhaben den vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhält, kann der fehlende Grenzabstand einem anderen Grundstück zugerechnet werden. Die Abstandsfläche liegt auf dem Nachbargrundstück. Jedoch muss hierdurch der Nachbar den erforderlichen Grenzabstand zu der neuen fiktiven Grundstücksgrenze einhalten. Es wird eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze festgelegt. Eine reale Grenzveränderung findet dabei nicht statt.

Vereinigungsbaulast:

Mit einer Vereinigungsbaulast werden mehrere Grundstücke zu einem Baugrundstück vereinigt. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden auf das gesamte, vereinigte Grundstück angewendet. So kann z. B. ein Haus über zwei Grundstücke hinweg errichtet werden. Eine reale Grenzveränderung findet dabei nicht statt.

Stellplatzbaulast:

Kann man auf dem eigenen Grundstück nicht genügend oder keine Stellplätze nachweisen, ist die Stellplatzbaulast eine mögliche Lösung. Ein anderer Grundstückseigentümer kann die fehlenden Stellplätze auf seinem Grundstück zur Verfügung stellen.

Zufahrtsbaulast:

Eine Zufahrtsbaulast gewährleistet ein Überfahrtsrecht, über ein anderes Grundstück fahren zu dürfen. Sie ist notwendig, wenn das Baugrundstück die erforderliche Zugänglichkeit nicht aufweist und z. B. nicht an eine

öffentliche Verkehrsfläche angrenzt. Die Erschließung wird somit über ein Nachbargrundstück ermöglicht.

Zu einem vollständigen Bauantrag gehört der schriftliche Teil des Lageplans. In diesem muss man angeben, ob Baulasten auf dem eigenen Grundstück oder zugunsten des Grundstücks auf einem anderen Grundstück eingetragen sind.

Alle Baulasten sind im Baulastenverzeichnis der Stadt Pforzheim eingetragen. Einen Auszug der eingetragenen Baulasten, die Ihr Grundstück betreffen, oder eine Negativbescheinigung erhalten Sie beim Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Abteilung Liegenschaftskataster. Fachliche Auskünfte und Beratung zum Inhalt der Baulasten erhalten Sie beim Baurechtsamt.

Dingliche Sicherung – Baulast

Die dingliche Sicherung ist im Gegensatz zur öffentlich-rechtlichen Baulast von privatrechtlicher Natur. Es handelt sich dabei um persönliche Dienstbarkeiten zugunsten bestimmter Personen oder Grunddienstbarkeiten zugunsten bestimmter Grundstückseigentümer.

Durch eine Baulast entsteht – im Gegensatz zur dinglichen Sicherung – keine direkte Rechtsbeziehung zwischen den Grundstückseigentümern, da sie gegenüber der Baurechtsbehörde erklärt wird. Nur durch eine öffentlich-rechtliche Baulast kann somit ein rechtliches Hindernis, das die Erteilung einer Baugenehmigung hemmt, aus dem Weg geräumt werden. Eine zivilrechtliche dingliche Sicherung vermag diese öffentlich-rechtliche Wirkung nicht zu erzielen. Dennoch kann eine zusätzliche oder auch ergänzende privatrechtliche Absicherung sinnvoll sein, um Ansprüche auch gegenüber Baulastgebern durchsetzen zu können.

Sowohl Baulasten als auch dingliche Sicherungen sind gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam.

Dingliche Sicherungen werden in der II. Abteilung des Grundbuchs eingetragen, Baulasten in das Baulastenverzeichnis.

2.1.7 Barrierefreiheit? Mehr als stufenlos!

Barrierefreies Bauen kann es Menschen mit Einschränkungen ermöglichen, ohne fremde Hilfe in einer Wohnung zu leben.

Pflicht zum barrierefreien Bauen?

In Neubauten müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei sein. Das bedeutet konkret, dass die Wohn- und Schlafräume, die Küche sowie ein Bad und ein WC barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich sein müssen.

Unabhängig hiervon müssen auch alle baulichen Anlagen sowie andere Anlagen, die überwiegend von Menschen mit Behinderung oder alten Menschen genutzt werden, barrierefrei erstellt werden.

Es spricht aber auch einiges dafür, die Barrierefreiheit bereits beim Neubau eines Einfamilienhauses zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf evtl. zukünftige Einschränkungen der Bewohner durch Unfall oder im Alter. Beispiele für barrierefreies Bauen sind:

- Rampe, die zur Haustür führt
- Aufzug im Wohngebäude
- automatischer Türöffner
- Glasflächen mit besonderer Kennzeichnung für Menschen mit Sehbehinderungen

Den Hindernissen aus dem Weg gehen... sowohl innerhalb als auch außerhalb der Wohnung

Im Folgenden möchten wir Ihnen einige Empfehlungen zur Barrierefreiheit „rund um das Haus“ geben:

- Prüfen Sie die Möglichkeit, einen Aufzug einzubauen oder eine Rampe mit max. 6 % Steigung zu errichten. Damit kann der Zugang zur Wohnung stufen- und schwellenlos gewährleistet werden.
- Planen Sie die Haus- und Wohneingangstüren mit einer Breite von mindestens 0,9 m.

- Gestalten Sie die Bodenbeläge so, dass sie optisch einen Kontrast zu Wänden und Türen bilden.
- Sehen Sie Wege mit einer Breite von mindestens 1,5 m vor.
- Wählen Sie barrierefreie Bodenbeläge aus und verzichten Sie auf unebenen Untergrund, z. B. Kieswege.
- Denken Sie an einen ausreichend großen Kfz-Stellplatz mit mindestens 3,5 m Breite.

Für die Barrierefreiheit im Inneren der Gebäude geben wir Ihnen folgende Anregungen:

- Planen Sie Durchgangstüren mit mindestens 0,9 m Breite.
 - Berücksichtigen Sie, insbesondere in Bad und Küche, Bewegungsflächen von 1,2 m x 1,2 m, für Rollstuhlfahrer 1,5 m x 1,5 m.
 - Wählen Sie bodentiefe Fenster in Ihrer Wohnung.
- Diese Aufzählungen sind nicht abschließend.

2.1.8 Stellplätze für Kfz und Fahrräder

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind geeignete Stellplätze in ausreichender Zahl herzustellen. Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Gebäude mit Wohnungen, so ist ein Kfz-Stellplatz pro Wohnung erforderlich. Gibt es einen Bebauungsplan, der abweichende Vorschriften enthält, finden dessen Regelungen Anwendung. Auch für unterschiedliche Nutzungen (z. B. Gewerbe, Dienstleistungen, etc.) gibt es abweichende Regelungen. Darüber hinaus ist die Stellplatzsatzung der Stadt Pforzheim zu beachten. Kompetenter Ansprechpartner zur Beantwortung Ihrer Fragen ist Ihr Architekt. Er berät Sie auch gerne zu technischen Anforderungen an Garagen und Stellplätze.

Das Baurecht enthält zudem konkrete Vorgaben über die Anzahl, Lage und Beschaffenheit von Fahrradstellplätzen für jede Art der Gebäudenutzung. Bis zu einem Viertel der erforderlichen Kfz-Stellplätze können durch die

Schaffung von Fahrradstellplätzen ersetzt werden. Bei Gebäuden mit Wohnungen ist diese Regelung auf den Wohnungsanteil der Kfz-Stellplätze nicht anwendbar. Durch eine geschickte Anordnung der Stellplätze ist es möglich, Flächen einzusparen. Ist eine einfache Nutzbarkeit gewährleistet, können Fahrräder übereinander in zweistufigen Systemen (Doppelstockparker) oder senkrecht (Vertikalaufhängung) geparkt werden.

2.1.9 Auf gute Nachbarschaft

Die Rechte der Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren

Haben Sie Ihre vollständigen Bauvorlagen eingereicht und gleichzeitig eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung von Vorschriften des öffentlichen Baurechts beantragt, die auch dem Schutz des Nachbarn dienen, benachrichtigt die Gemeinde die Eigentümer der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke über Ihr Bauvorhaben.

Die Angrenzer haben daraufhin zwei Wochen Zeit, Einwände gegen Ihr Bauvorhaben bei der Gemeinde elek-

Das öffentliche Baurecht

...regelt die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften aus Bauplanungs- und Bauordnungsrecht und dient der Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Dies betrifft z.B. die Regelungen über erforderliche Abstandsflächen zu Ihrem Nachbarn, die ausreichende Belichtung und Belüftung oder die Anforderungen an den Brandschutz.

Das private Baurecht

...dient der Wahrung privater Interessen. Dabei handelt es sich um Angelegenheiten, die Sie privat mit Ihren Nachbarn vereinbaren. Bei Fragen im Bereich des privaten Baurechts ist ein Rechtsanwalt Ihr kompetenter Ansprechpartner.

tronisch in Textform oder persönlich vorzubringen. Die Baurechtsbehörde prüft dann, ob öffentlich-rechtliche Vorschriften, die gleichzeitig nachbarschützend sind, verletzt sind. Über das Ergebnis der Prüfung wird Ihr Nachbar informiert. Bei einem berechtigten Einwand müssen Sie als Bauherr gegebenenfalls Ihre Pläne ändern, da Ihnen ansonsten keine Baugenehmigung, Abweichung, Ausnahme oder Befreiung erteilt werden kann. Hat Ihr Nachbar Einwände vorgebracht, die die Baurechtsbehörde zurückgewiesen hat, kann er gegen Ihre Baugenehmigung oder sonstige Entscheidung beim Verwaltungsgericht Karlsruhe Klage einlegen. Er hat dafür einen Monat Zeit, nachdem die Genehmigung oder sonstige Entscheidung zugestellt wurde. Eine Klage hat keine aufschiebende Wirkung, d. h. Sie können auf eigenes Risiko mit dem Bau beginnen. Allerdings kann die aufschiebende Wirkung bei Gericht beantragt werden. Wird dem Antrag stattgegeben, dürfen Sie den Bau nicht beginnen oder nicht weiterbauen.

Sie haben auch die Möglichkeit, die Zustimmung der angrenzenden Nachbarn zu Ihrem Bauvorhaben selbst vorab einzuholen und mit den Bauvorlagen einzureichen. Hierzu genügt eine Zustimmungserklärung in Textform von den betroffenen Angrenzern oder eine Unterschrift auf den Bauvorlagen.

Tipp: Warten Sie nach der Erteilung der Baugenehmigung einen Monat ab, bis Sie mit dem Bau beginnen. Die Baugenehmigung ist dann bestandskräftig und ein Widerspruch Ihres Nachbarn nicht mehr möglich.

Das öffentliche Baurecht

... regelt die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften aus Bauplanungs- und Bauordnungsrecht und dient der Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung. Dies betrifft z. B. die Regelungen über erforderliche Abstandsflächen zu Ihrem Nachbarn, die ausreichende Belichtung und Belüftung oder die Anforderungen an den Brandschutz.

Das private Baurecht

... dient der Wahrung privater Interessen. Dabei handelt es sich um Angelegenheiten, die Sie privat mit Ihren Nachbarn vereinbaren. Bei Fragen im Bereich des privaten Baurechts ist ein Rechtsanwalt Ihr kompetenter Ansprechpartner.

2.1.10 Aufteilung eines Gebäudes - Abgeschlossenheitsbescheinigung

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung wird benötigt, wenn ein Gebäude in einzelne Sondereigentumseinheiten aufgeteilt und z. B. einzeln verkauft oder übertragen werden sollen (z. B. bei Mehrfamilienhäusern). Sie ist Grundlage für die Teilungserklärung, die beim Notar beurkundet und anschließend in das Grundbuch eingetragen wird. Mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird die bauliche Abgeschlossenheit von Wohnungs- bzw. Teileigentum gegenüber den weiteren Räumen des Gebäudes bestätigt.

2.2 Erschließung

2.2.1 Versorgung

Die Stadtwerke Pforzheim versorgen ihre Kunden rund um die Uhr sicher und zuverlässig mit Strom, Wasser, Gas und Fernwärme, in einigen Gebieten auch mit Glasfaser. Planen Sie einen Neubau oder Umbau in Pforzheim, sind die Hausanschlüsse für Strom und Wasser, nach Bedarf auch für Gas und Wärme, bei den Stadtwerken rechtzeitig zu beantragen.

Nach Überprüfung der Anschlussmöglichkeiten durch die Stadtwerke arbeiten diese einen Kostenvoranschlag mit Trassenvorschlag aus. Im Vorfeld werden alle Details besprochen und danach ein Verlegetermin vereinbart.

Evtl. Erdarbeiten in öffentlichen Bereichen wie z.B. dem Gehweg oder der Straße müssen Sie im Grünflächen- und Tiefbauamt (Koordinierungsstelle) beantragen und von einer konzessionierten Tiefbaufirma durchführen lassen. Alternativ haben Sie die Möglichkeit, alle notwendigen Arbeiten durch die Stadtwerke selbst ausführen zu lassen. Sollte es wegen Umbaumaßnahmen nötig sein, bestehende Anschlüsse zu entfernen, müssen Sie dies bis spätestens 6-8 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei den Stadtwerken beantragen. Gleichzeitig kann dann auch ein Platz für neue Versorgungsleitungen festgelegt werden.

2.2.2 Entwässerung

Grundsätzlich gilt Anschluss- und Benutzungszwang, d. h., Sie sind berechtigt und verpflichtet, Ihr Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen anzuschließen, diese zu benutzen und das gesamte auf dem Grundstück anfallende Abwasser der Stadt zu überlassen.

Was ist Abwasser?

Abwasser ist ...

... Wasser, das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt ist

→ Schmutzwasser

... Wasser, das von Niederschlägen aus dem Bereich bebauter oder befestigter Grundstücke abfließt

→ Niederschlagswasser

Wann ist die Erschließung gesichert?

Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Nutzung die Abwasseranlagen benutzbar sind.

Ein Bauvorhaben ist also erst dann zulässig, wenn auch die kanaltechnische Erschließung gesichert ist. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, wenn die Möglichkeit eines Anschlusses an die öffentliche Kanalisation besteht. Für die Abwasserbeseitigung gibt es die Möglichkeit, dass das Abwasser entweder über eine Grundstücksentwässerungsanlage in die öffentliche Abwasseranlage gelangt (zentrale Abwasserbeseitigung) oder in geschlossenen Gruben oder Kleinkläranlagen gesammelt wird (dezentrale Abwasserbeseitigung). Die Leerung erfolgt dann durch die Stadt Pforzheim - Eigenbetrieb Stadtentwässerung ESP - oder durch einen von der Stadt beauftragten Dritten. Die dezentrale Abwasserbeseitigung kommt jedoch nur im Ausnahmefall zum Tragen.

Welche Möglichkeiten der Entwässerung gibt es ... bei Regenwasser?

- Anschluss an die öffentliche Kanalisation
 - verschiedene Versickerungs- und Rückhaltesysteme auf Ihrem Grundstück
- (nähere Infos hierzu sind beim Amt für Umweltschutz erhältlich)

... bei Schmutzwasser?

- Beseitigung grundsätzlich nur über die Stadt.

Entwässerungsgesuch erforderlich?

Entwässerungsgesuche sind erforderlich bei Arbeiten an den Entwässerungsanlagen, z. B. bei Neubauvorhaben, Wiederbebauung oder An-, Umbauten bzw. Nutzungsänderungen. Liegt eine Entwässerungsgenehmigung vor und werden im Rahmen von Umbaumaßnahmen neue Entwässerungsgegenstände angeschlossen und in diesem Zusammenhang neue Leitungen verlegt bzw. Änderungen an den vorhandenen Leitungen vorgenommen, ist ein ergänzender Entwässerungsnachtrag erforderlich. Unabhängig vom Bauantrag oder anderen baurechtlichen Verfahren ist daher in o.g. Fällen ein Entwässerungsgesuch beim Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim (ESP) einzureichen.

Planung der Grundstücksentwässerung

Vor der Planung Ihrer Grundstücksentwässerungsanlage sind beim Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim (ESP) Pläne über die Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Kanalisation einzuholen. Die Anfrage eines sog.

Kanalanschlussplanes ist schriftlich zu stellen und sollte folgende Angaben enthalten:

- Name und Adresse des Bauherrn
- Straße und Flurstück-Nummer des Grundstückes
- Kurze Beschreibung des Bauvorhabens

Ihre kompetenten Ansprechpartner zum Thema Entwässerung: Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim (ESP)

2.2.3 Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung

Eigentümer von Grundstücken sind sowohl berechtigt als auch verpflichtet, ihre Grundstücke an die Einrichtungen der öffentlichen Entsorgung anzuschließen, diese zu benutzen und die auf ihrem Grundstück anfallenden Abfälle der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.

Ab in die Tonne!

In Pforzheim werden die Haushaltsabfälle im 4-Tonnen-System gesammelt. Für die Restmülltonne, Biotonne, Altpapiertonne und Gelbe Tonne ist daher ausreichend

Abfall App

Infos zur Mülltrennung, Abholung und mehr digital und kompakt.



Abb. v. l. n. r.: Altpapiertonne, gelbe Tonne, Biotonne, Restmülltonne

Platz vorzusehen. Bezüglich der Sammlung von Verpackungsabfällen ist eine Bestellung nur beim Partner des Dualen Systems möglich. Tonnen können bei der Firma Knettenbrech & Gurdulic Rhein Neckar GmbH unter der Telefonnummer 0721 96604444 oder der E-Mail LVP-pforzheim@knettenbrech-gurdulic.de bestellt werden.

Am besten sind frei zugängliche, begrünte Tonnen-Standorte mit Dach. Darüber hinaus empfehlen wir allen Hauseigentümern, die Abfallgebühren über sich zu veranlassen. Informationen hierzu und zu allen anderen Themen finden Sie unter www.abfallwirtschaft-pforzheim.de.

Mülltrennung auf der Baustelle spart bares Geld

Trennen bzw. sortieren Sie konsequent anfallende Abfälle auf Ihrer Baustelle. Somit können Sie zusätzliche Entsorgungskosten einsparen. Speziell für Bauabfälle schreibt das Landesabfallgesetz Baden-Württemberg vor, dass diese auf der Baustelle zu trennen und getrennt zu halten sind, „soweit dies zur Verwertung oder Beseitigung erforderlich und wirtschaftlich zumutbar ist“.

Kontakt rund um das Thema Abfall

Service-Center Abfallwirtschaft
Heinrich-Witzenmann-Straße 13
75179 Pforzheim

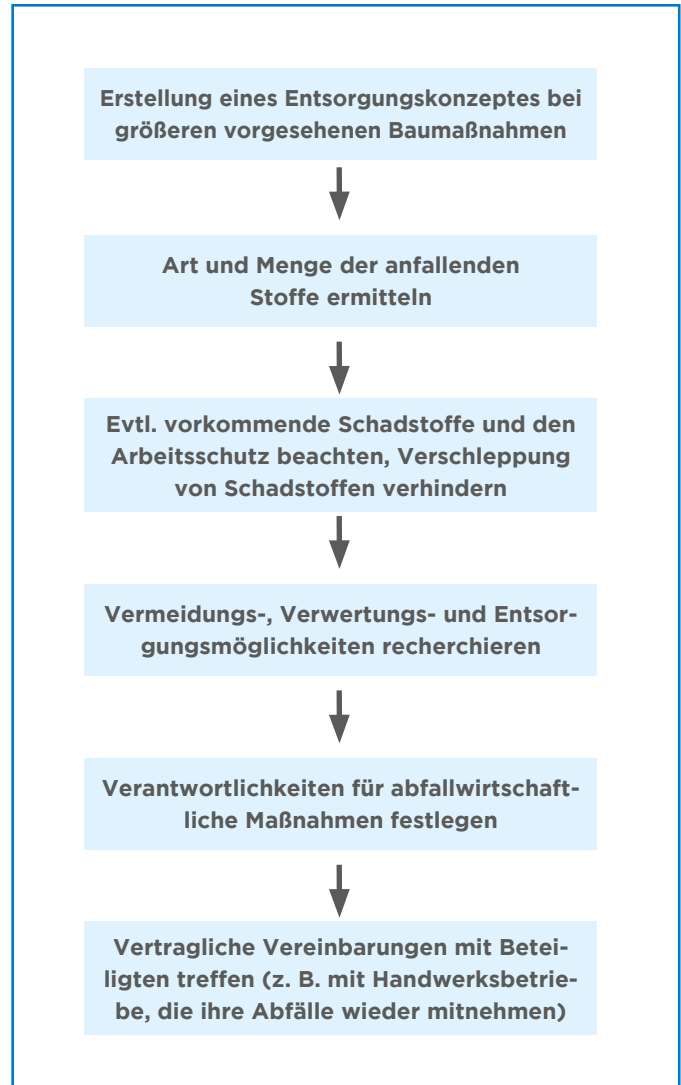
Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag 07:30 bis 12:00 Uhr
Donnerstag 13:30 bis 18:00 Uhr
Tel.: 07231 39714141

Fax: 07231 39714949
E-Mail: service-center@abfallwirtschaft-pforzheim.de

Im Internet: www.abfallwirtschaft-pforzheim.de

Zur Optimierung der Abfallentsorgung sollten Sie bei der Planung des Baustellenablaufs wie folgt vorgehen:





2.3 Checklisten

Kenntnisgabeverfahren:

- ☐ **Antrag Kenntnisgabeverfahren** (Vordruck)
- ☐ **Baubeschreibung**
- ☐ **Evtl. Angaben zu Feuerungsanlagen** (Vordruck)
- ☐ **Aktueller Lageplan – zeichnerischer Teil**
(Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- ☐ **Aktueller Lageplan – schriftlicher Teil** (Vordruck)
- ☐ **Abstandsflächenplan**
- ☐ **Bauzeichnungen** (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- ☐ Angabe der voraussichtlichen **Baukosten**
- ☐ **Bautätigkeitsstatistik – Erhebungsbogen**
- ☐ Erklärung zum **Standortsicherheitsnachweis**
- ☐ **Erklärung des Bauleiters** (Vordruck)

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren:

- ☐ **Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren** (Vordruck)
- ☐ **Baubeschreibung** (Vordruck)
- ☐ **Evtl. Angaben zu Feuerungsanlagen** (Vordruck)
- ☐ **Aktueller Lageplan – zeichnerischer Teil**
(Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- ☐ **Aktueller Lageplan – schriftlicher Teil** (Vordruck)
- ☐ **Abstandsflächenplan**
- ☐ **Bauzeichnungen** (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- ☐ Evtl. **rechnerischer Stellplatznachweis für Kfz und Fahrräder** (Vordruck)
- ☐ **Erklärung des Bauleiters** (Vordruck)
- ☐ Evtl. **Bautätigkeitsstatistik – Erhebungsbogen**
- ☐ **Evtl. Antrag auf Befreiungen**
- ☐ **Verzichtserklärung zur Genehmigungsfiktion**

**Baugenehmigungsverfahren:**

- ☐ **Antrag auf Baugenehmigung** (Vordruck)
- ☐ **Baubeschreibung** (Vordruck)
- ☐ Evtl. **Angaben zu Feuerungsanlagen** (Vordruck)
- ☐ Evtl. **Angaben zu gewerblichen Anlagen** (Vordruck)
- ☐ **Aktueller Lageplan – zeichnerischer Teil**
(Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- ☐ **Aktueller Lageplan – schriftlicher Teil** (Vordruck)
- ☐ **Abstandsflächenplan**
- ☐ Evtl. **Antrag auf Befreiungen**
- ☐ **Bauzeichnungen** (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- ☐ Evtl. **rechnerischer Stellplatznachweis für Kfz und Fahrräder** (Vordruck)
- ☐ Evtl. **Bautätigkeitsstatistik – Erhebungsbogen**
- ☐ **Erklärung des Bauleiters** (Vordruck)
- ☐ Evtl. **weitere Pläne, z. B. Straßenabwicklungen** (Vordruck)

Bauvorbescheid:

- ☐ **Antrag auf Bauvorbescheid** (Vordruck)
- ☐ **Konkrete Einzelfragen, die mit Ja oder Nein beantwortet werden können**
- ☐ **Aktueller Lageplan – zeichnerischer Teil**
(Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- ☐ **Aktueller Lageplan – schriftlicher Teil** (Vordruck)
- ☐ **Bauzeichnungen** (zur Beantwortung der gestellten Einzelfragen erforderlich)
- ☐ **Angabe der voraussichtlichen Baukosten**



Nutzungsänderung:

- ☐ **Antrag auf Baugenehmigung** (Vordruck)
- ☐ **Baubeschreibung** (Vordruck)
- ☐ Evtl. **Angaben zu Feuerungsanlagen**
(Vordruck)
- ☐ Evtl. **Angaben zu gewerblichen Anlagen**
(Vordruck)
- ☐ **Aktueller Lageplan – zeichnerischer Teil**
(Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- ☐ **Aktueller Lageplan – schriftlicher Teil** (Vordruck)
- ☐ Evtl. **Antrag auf Befreiungen**
- ☐ **Bauzeichnungen** (Grundrisse, Ansichten,
Schnitte)
- ☐ Evtl. **rechnerischer Stellplatznachweis für Kfz und
Fahrräder** (Vordruck)
- ☐ Evtl. **Bautätigkeitsstatistik – Erhebungsbogen**
- ☐ **Erklärung des Bauleiters** (Vordruck)

Abbruch:

- ☐ **Antrag Kenntnissgabeverfahren** (Vordruck)
- ☐ **Bestätigung des Bauherrn, dass er die für
den Abbruch erforderlichen Genehmigungen
nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften,
insbesondere nach den denkmalrecht-
lichen und sanierungsrechtlichen Vorschriften,
beantragt hat**
- ☐ **Aktueller Lageplan – zeichnerischer Teil**
(Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- ☐ **Aktueller Lageplan – schriftlicher Teil** (Vordruck)
- ☐ **Erklärung des Fachunternehmers**
- ☐ **Abgangserhebungsbogen**



Denkmalschutzrechtliche Genehmigung (1-fach):

- ☐ Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung (Vordruck)
- ☐ Beschreibung und Begründung der Maßnahme
- ☐ Bestandspläne
- ☐ Planerische Darstellung der Maßnahme
- ☐ Fotos (Objekt, Bauteile)
- ☐ Evtl. Kostenvoranschläge
- ☐ Evtl. Restauratorische Befunduntersuchung

Formular „Einholung einer denkmalrechtlichen Genehmigung“. Die Unterlagen können auch digital unter udb@pforzheim.de eingereicht werden.

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

- ☐ Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung (Vordruck)
- ☐ Aktueller Lageplan – zeichnerischer Teil
- ☐ Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

Die Planunterlagen dürfen das Format DIN A3 nicht überschreiten. Zusätzliche Anforderungen an die Bauzeichnungen können Sie dem Merkblatt auf der Homepage der Stadt Pforzheim entnehmen.

Entwässerungsantrag (3-fach):

- ☐ Lageplan im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Entwässerungsleitungen
- ☐ Grundrisse aller Geschosse im Maßstab 1:100
- ☐ Schnitt im Maßstab 1:100
- ☐ Niederschlags- und Schmutzwasserberechnung

Gegebenenfalls sind zusätzliche Nachweise erforderlich. In der Abwassersatzung finden Sie hierzu weitere Informationen. Die Satzung ist u.a. online einsehbar.



3 Umweltbewusstsein – Sind Sie sich Ihrer Umwelt bewusst?

3.1 Erneuerbare Energien

3.1.1 Erneuerbare Energien bei Neubauten

Sie planen einen Neubau mit beheizten oder gekühlten Räumen bzw. planen eine Änderung, Erweiterung oder einen Ausbau Ihres Bestandsgebäudes? Dann müssen Sie nach dem Gebäudeenergiegesetz des Bundes den möglichst sparsamen Einsatz von Energie im Gebäude nachweisen. Hierzu sieht das entsprechende Gesetz verschiedene Erfüllungs- und Ersatzmaßnahmen vor, welche jeweils untereinander kombiniert werden können.

Aufgrund der Komplexität sollten Architekten, Bauleiter bzw. die ausführenden Fachfirmen dafür sorgen, dass die Bauherrschaft entsprechend beraten und die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes eingehalten werden.

Muss ich die Verwendung nachweisen?

Als Gebäudeeigentümer müssen Sie die Verwendung erneuerbarer Energien bei der Unteren Baurechtsbehörde durch eine Erfüllungserklärung nachweisen. Dazu muss ein Sachkundiger Ihnen die Umsetzung der Vorschrift bestätigen. Die entsprechenden Erfüllungs-

erklärungen finden Sie auf der Homepage des Umweltministeriums Baden-Württemberg.

Den Nachweis müssen Sie unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes vorlegen. Nutzen Sie Bioöl oder Biogas, ist eine Lieferantenbescheinigung über die vereinbarte Lieferung innerhalb eines Monats nach Fertigstellung des Gebäudes bei der Unteren Baurechtsbehörde vorzulegen.

3.1.2 Erneuerbare Energien bei Bestandsgebäuden

Möchten Sie als Eigentümer eines bestehenden Gebäudes Ihre Heizungsanlage austauschen oder sanieren, müssen Sie die Vorgaben des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes Baden-Württemberg beachten. Das Gesetz gilt für alle am 01. Januar 2009 bereits errichteten Wohn- und Nichtwohngebäude ab einer Fläche von 50 m². Wenn der Kessel oder ein anderer zentraler Wärmeerzeuger ausgetauscht oder erstmals eine zentrale Heizanlage eingebaut wird, sind Sie verpflichtet, 15 % des Wärmeenergiebedarfs durch erneuerbare Energien zu decken oder durch entsprechende Ersatzmaßnahmen zu reduzieren.

Muss ich die Verwendung nachweisen?

Als Gebäudeeigentümer müssen Sie den Nachweis innerhalb von 18 Monaten nach Inbetriebnahme der neuen Heizanlage bei der Unteren Baurechtsbehörde vorlegen. Dazu muss ein Sachkundiger, der Brennstofflieferant oder der Wärmenetzbetreiber die Umsetzung bestätigen.

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) für Bestandsgebäude

Das GEG hat die Energiesparverordnung (EnEV) abgelöst.

Als Eigentümer eines Bestandsgebäudes bestehen Austausch-, Nachrüst- und Nutzungspflichten, welche zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Zusätzlich bestehen sogenannte „bedingte bzw. freiwillige Anforderungen“, welche es bei einer Modernisierung zu beachten gilt.

Weitere Regelungen und Vorschriften im GEG:

- Pflicht zum Energieausweis
- Anrechnung von Eigenstrom
- Staatliche Förderung von Umbaumaßnahmen

Ausgenommen von den Pflichten sind Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn sie seit Februar 2002 selbst in diesem Gebäude wohnen. Bitte beachten Sie etwaige Gesetzesänderungen durch die geplante Einführung des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG) (Stand 06.2026)

3.1.3 Die Photovoltaik-Pflicht

Das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg bestimmt, dass alle Neubauten mit einer Photovoltaikanlage auszustatten sind. Dies gilt auch für grundlegende Dachsanierungen, bei denen seit dem

01. Januar 2023 mit den Bauarbeiten begonnen wurde. Bei Fragen zur Mindestmodulfläche wenden Sie sich an Ihren Architekten.

Muss ich die Installation nachweisen?

Als Gebäudeeigentümer müssen Sie den Nachweis über die Registrierung der Photovoltaikanlage beim Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens bei der Unteren Baurechtsbehörde vorlegen.

3.1.4 Beratung und Informationen zu Bestands- und Neubauten

Für eine kostenlose Beratung zum Einsatz erneuerbarer Energien wenden Sie sich an die keep (Klimaschutz- und Energieagentur Enzkreis Pforzheim keep gGmbH). Dort werden Sie produkt- und herstellerneutral rund um die Themen Dämmen, Heizen und Energieerzeugung beraten. Die Klimaschutz- und Energieagentur informiert Sie auch zu den rechtlichen Rahmenbedingungen Ihres Vorhabens und klärt Sie über Fördermöglichkeiten auf. Für die Besprechung sollten Ihre Unterlagen (Baupläne, Emissionsmessprotokoll, Verbrauchsabrechnungen, Handwerkerangebote, etc.) vorliegen.

Weitere Informationen und Kontaktdaten für eine Terminvereinbarung finden Sie unter:
www.keep-energieagentur.de

3.2 Boden und Gewässer

Die stetige Zunahme der Verdichtung der Städte und die zunehmende Ausdehnung von Bebauung wirken sich negativ auf das Stadtklima aus – auch in Pforzheim. Bepflanzte Flächen bieten die Möglichkeit, dass bei Niederschlägen das Wasser von den Pflanzen und dem Erdboden besser aufgenommen, gespeichert und dann zeitverzögert wieder abgegeben wird („Schwammstadt“). Dies entlastet auch die Kanalisation und kann somit vor Überflutungen bei Starkregen schützen. Ideen zur Umsetzung beim eigenen Hausbau siehe unter 3.5 (Seite 45 und 46)

3.2.1 Bauen am Gewässerrand und Hochwasser

Wenn Sie ein Grundstück in Gewässernähe besitzen und darauf bauen möchten, gilt es Folgendes zu beachten:

Gewässerrandstreifen

Jedes oberirdische Gewässer ist von einem Gewässerrandstreifen umgeben. Dies ist im Optimalfall ein gewässerbegleitender Grünstreifen, der das Gewässer vor schädlichen Stoffeinträgen schützt und für den Erhalt des gewässertypischen Bewuchses sowie der ökologischen Funktionen des Gewässers sorgt. Der Gewässerrandstreifen ist im Innenbereich mindestens 5 Meter und im Außenbereich mindestens 10 Meter breit. Gemessen wird ab der Oberkante der Gewässerböschung. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten. Dies dient nicht nur zum Schutz vor Hochwasser, sondern auch, um das Gewässer vor potenziellen Schadstoffen zu bewahren. Ob die Funktionen des Gewässerrandstreifens gewahrt sind, wird bei jedem Bauantrag durch eine individuelle Prüfung

kontrolliert. Ausnahmen können im Einzelfall durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Pforzheim zugelassen werden.

Hochwasserschutz

Eine weitere Schutzmaßnahme ist das grundsätzliche Verbot, in einem HQ_{100} -Überschwemmungsgebiet zu bauen. HQ_{100} -Gebiete bezeichnen Bereiche unmittelbar entlang des Gewässers, in denen es statistisch einmal in 100 Jahren zu Hochwasser kommt. Sie dienen der natürlichen Rückhaltung des Wassers und dem schadlosen Hochwasserabfluss. Aber auch Gebiete, die nicht direkt an einem Gewässer, sondern in der näheren Umgebung liegen, können hochwassergefährdet sein. Somit ist es möglich, dass diese Bereiche ebenso zu einem HQ_{100} -Überschwemmungsgebiet gehören. Diese Gebiete sind nicht nur Bereiche, die direkt von Überschwemmungen bedroht sind. Auch bezeichnen sie Gegenden, die dazu genutzt werden, bei Hochwasser in naheliegenden Regionen zur Entlastung Wasser in Rückhaltebecken einzuleiten. Ob Ihr geplantes Bauvorhaben in einem solchen Gebiet liegt, können Sie beim Amt für Umweltschutz der Stadt Pforzheim in Erfahrung bringen oder in der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg überprüfen.

Falls Ihr Grundstück an einem kleineren Gewässer liegt und nicht von der Hochwassergefahrenkarte erfasst ist, kann es ggf. dennoch in einem hochwassergefährdeten Bereich liegen. Zur Klärung ist durch den Bauherrn ein entsprechendes Gutachten vorzulegen. Sollte es sich bei dem Bereich letztlich um ein Überschwemmungsgebiet handeln, gilt das grundsätzliche Bauverbot. Die Stadt Pforzheim kann von dem Bauverbot Ausnahmen erteilen, jedoch nur unter engen Voraussetzungen. Um in einem HQ_{100} -Gebiet bauen zu dürfen, muss gutachterlich sichergestellt sein, dass das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Damit es im Bauantragsverfahrens nicht zu bösen Überraschungen kommt, lohnt es sich bereits vor einem konkreten Bauwunsch in Gewässernähe die Bebaubarkeit des Grundstücks mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

3.2.2 Altlasten

Der Kauf eines Baugrundstücks ist eine langfristige Entscheidung und will gut überlegt sein. Deshalb ist es wichtig, dass das Grundstück frei von Altlasten ist.

Altlasten sind Schadstoffe im Boden und der Preis unserer Industrialisierung. Sie sind beispielsweise durch falsche Ablagerungen von umweltbelastenden Stoffen auf ehemaligen Müllkippen entstanden oder der traurige Rest ehemaliger Industrieanlagen, die mit giftigen Stoffen gearbeitet haben (Tankstellen, chemische Reinigungen, etc.). Von diesen Schadstoffen im Boden gehen Gefahren für Mensch und Umwelt aus. Ein belastetes Grundstück muss oftmals umfangreich saniert werden. Daher ist es ratsam, dass Sie sich ausführlich über die Beschaffenheit des Bodens informieren. Vor dem Grundstückskauf sollten Sie beim Amt für Umweltschutz der Stadt Pforzheim um Auskunft bitten, ob ein Altlastenverdacht auf dem Grundstück besteht oder ob abfallrechtliche Belange zu Mehrkosten beim Bodenaushub führen können.

3.3 Bäume sind wertvoll

3.3.1 Bäume und Baumschutz

Eine große Mehrheit in der Bevölkerung schätzt „Grün“ als Standortfaktor für ihre Wohnumgebung – „Wohnen im Grünen“ ist erstrebenswert. Untersuchungen zeigen auch, dass sogar der Grundstückswert mit dem Faktor der Durchgrünung eines Baugebietes steigt. Aber nicht jedes Wohnhaus in einer Stadt kann am Waldrand oder neben einer Parkanlage stehen. Vielmehr muss dem Grün auch in den Baugrundstücken selbst und in den Straßenräumen entsprechend Platz eingeräumt werden. Vor allem Bäume sind hier mit die am besten geeignete Grünstruktur: Sie prägen durch ihre Größe mehr als die unmittelbare Umgebung, und sie erfüllen viele stadtökologische Funktionen – aber sie nehmen nicht allzu viel Fläche in Anspruch, wenn man bei geschickter Anordnung und Gestaltung den Bereich unter und neben dem Baum auch für andere Zwecke nutzen kann.

Bäume auch im Stadtgebiet sind also grundsätzlich schützens- und erstrebenswert. Da ein Baum viele Jahre, ja oft Jahrzehnte benötigt, um seine eigentliche Größe und Wirksamkeit zu entfalten, muss der Schutz und der Erhalt eines vorhandenen, gesunden Baums immer vor dem Gedanken einer Ersatzpflanzung stehen.

Für ein Bauvorhaben ist die Fragestellung zu Bäumen und Baumschutz sowohl auf dem Grundstück selbst wie auch im angrenzenden öffentlichen Straßenraum zu beachten. Liegt das Baugrundstück an einer Straße, die mit Bäumen bepflanzt ist – als Allee, mit Grünstreifen oder einzelnen Baumquartieren – so ist die Frage nach Anordnung der Grundstückszufahrt und der Lage für die Anbindungen von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen relevant. Hier sollte immer dem Erhalt vorhandener

Bäume Vorrang eingeräumt werden, also z. B. die Zufahrt so angeordnet werden, dass sie keine Baumfällung erforderlich macht (siehe Abbildung auf Seite 41). Gibt es im Einzelfall keine andere Möglichkeit, so ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung erforderlich, für die auch der Baumstandort (Grünfläche, Pflanzquartier etc.) entsprechend herzurichten ist. Alle Kosten für die Umbauarbeiten zur Herstellung der Grundstückszufahrt im öffentlichen Straßenraum (z. B. Bordsteinabsenkung, Versetzen von Straßenleuchten, Umbau von Verkehrsgrünflächen und Ersatzpflanzungen mit Fertigstellungspflege) müssen vom Veranlasser getragen werden. Die Frage der Zulässigkeit wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt. Bei den erforderlichen Umbauarbeiten ist das Grünflächen- und Tiefbauamt der Stadt Pforzheim Ansprechpartner. Dies gilt auch für die Bauzeit und die Baustellenabwicklung selbst. Für die Einrichtung der Baustelle und deren Andienung gilt, dass im städtischen Straßenraum vorhandener Baumbestand grundsätzlich zu erhalten und in allen Bauphasen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen ist – die einschlägigen Vorschriften der DIN 18920 sind hier immer einzuhalten (siehe Schema). Bei Straßen, die noch nicht endgültig hergestellt oder ortstraßenmäßig ausgebaut sind, müssen auch nicht vorhandene, aber im Bebauungsplan festgesetzte geplante Straßenbaumpflanzungen beachtet werden.

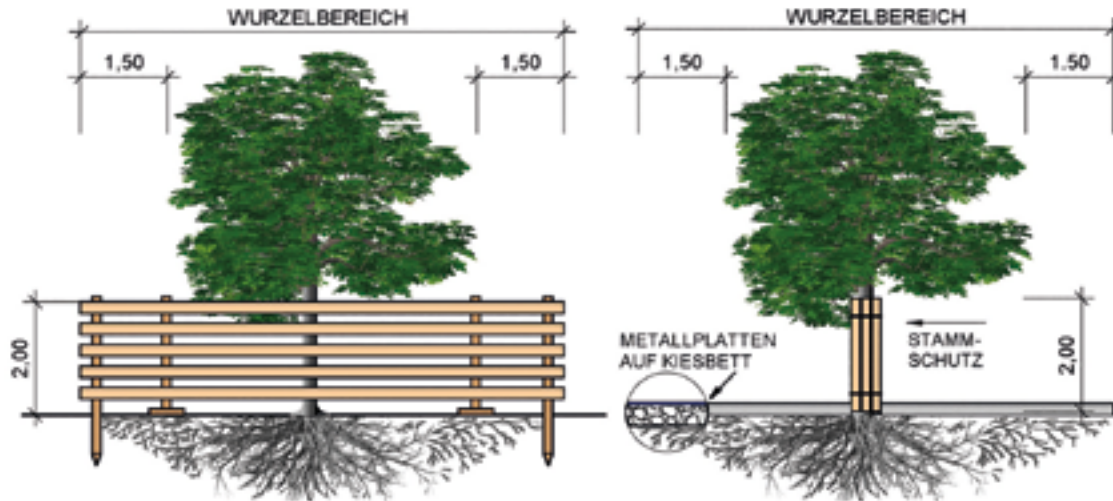
Das Neuverlegen von Versorgungsleitungen durch den Wurzelbereich vorhandener Bäume ist grundsätzlich zu unterlassen. Es genügt nicht, eine „wurzelfeste“ Ummantelung vorzusehen! Durch die Leitungsführung werden Wurzeln und der Bodenkörper massiv geschädigt, der betroffene Baum geht zugrunde. Also: Keine Leitungsführung durch den Wurzelbereich von Bäumen. Es muss genügend Abstand gewahrt werden, selbst wenn der Mehraufwand zu höheren Kosten führt.

Bei Baumbestand auf dem Baugrundstück selbst sind in erster Linie die allgemeine Gesetzeslage (Naturschutzrecht von Bund und Land) und die Bauleitplanung zu beachten. Die Stadt Pforzheim hat aktuell keine Baumschutz-Satzung, die pauschal Bäume bestimmter Arten und Größen unter Schutz stellt. In vielen Bebauungsplänen sind aber Festsetzungen enthalten, die bestimmte vorhandene Bäume zum dauerhaften Erhalt festschreiben oder aber auch die Neupflanzung von Bäumen vorgeben. Dies kann lagegenau im zeichnerischen Teil erfolgen oder aber im textlichen Teil mit der Festsetzung von Bäumen bezogen auf eine bestimmte Grundstücksgröße. Diese Festsetzungen wirken dauerhaft – es stimmt also nicht „was weg ist, ist weg“. Auch solche Bäume, die nicht erhalten werden können oder absterben, müssen immer wieder ersetzt werden. Als Hilfestellung bietet die Stadt Pforzheim eine Liste geeigneter Baumarten an, die auch im Internet eingesehen werden kann (Bauen & Stadtentwicklung >> Baurecht >> Planungsberatung). Auf die dauerhafte Gesunderhaltung der Bäume ist zu achten, d. h., auch in Trockenzeiten ist ausreichend zu wässern.

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt in § 39 ein einheitliches Fäll- und Schnittverbot für Bäume in der Vegetationsperiode zwischen dem 1. März und dem 30. September.

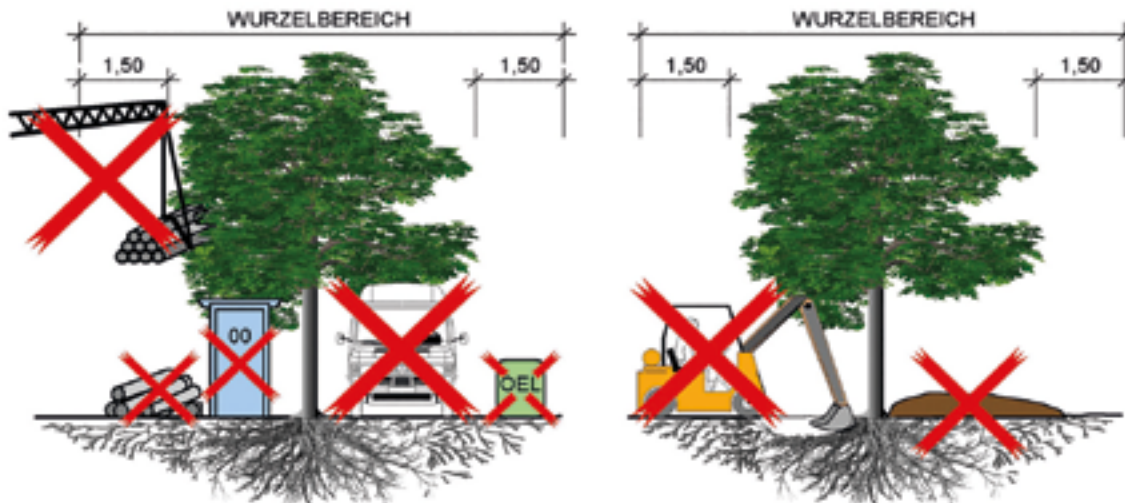
Bei Bäumen, die von geschützten Tierarten bewohnt werden, greift ganzjährig das Artenschutzrecht. Diese dürfen nicht ohne Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Pforzheim entfernt oder beschnitten werden. Sind streng geschützte Arten betroffen, ist darüber hinaus die Höhere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe als zuständige Behörde zu beteiligen. Vor Beginn der Baumschnittarbeiten ist ein Baum daher durch eine kundige Person gründlich zu überprüfen (z. B. durch Besteigen, durch

Informationsblatt zum Baumschutz auf Baustellen



Wurzelschutz durch Zaun

Wurzelschutz durch Lastverteilung



NICHT BEFAHREN
SCHWENKBEREICH
BEACHTEN

NICHT ABLAGERN:
- Treibstoffe, Chemikalien
- Baumaterialien
- Baustelleneinrichtung

KEINEN BODENABTRAG
KEINE AUFSCÜTTUNG
NICHT VERDICHTEN

KEINE LEITUNGSVERLEGUNG
KRONE SCHÜTZEN

Quelle: Arbeitskreis Stadtbäume, Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz

intensive Beobachtung über einen längeren Zeitraum etc.), ob sich dort Lebensstätten geschützter Tierarten befinden, wie z. B. Brutplätze europäischer Vogelarten, Fledermäuse und holzbewohnende Käfer.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind auch die genannten einschlägigen Vorschriften einzuhalten, um die zu erhaltenden Bäume vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Dies betrifft nicht nur die sichtbaren oberirdischen Teile des Baums, sondern auch den gesamten von ihm durchwurzelter Bereich.

Klimawandelangepasste Gehölzwahl bei Neuanpflanzungen:

Das Amt für Umweltschutz hat in Zusammenarbeit mit dem Grünflächen- und Tiefbauamt eine Zusammenstellung relativ klimawandeltoleranter Gehölze für die Neuanpflanzungen auch auf Baugrundstücken zusammengestellt. Diese Tabelle steht jedem Interessenten zur Verfügung



3.3.2 Waldabstand

Grundsätzlich ist Wald jede mit Forstpflanzen (Waldsträucher und Waldbäume, d. h. alle im Wald wachsenden Laub- und Nadelbaumarten) bestockte Fläche mit einer Richtgröße von circa 0,2 Hektar. Hierbei ist nicht zu differenzieren, ob es sich früher um einen Acker oder eine Wiese handelte. Auch Eintragungen im Grundbuch oder im Liegenschaftskataster sind in diesem Fall nicht von Bedeutung. Entscheidend ist die Situation vor Ort.

Sie müssen laut Landesbauordnung Baden-Württemberg einen Abstand von mindestens 30 Metern zwischen einem Wald und Ihrer baulichen Anlage einhalten. Der Abstand zum Wald schützt nicht nur den Wald vor möglichen Brandgefahren, sondern auch Ihr Gebäude vor möglichen Gefahren, die vom Wald ausgehen. Die Freifläche zwischen der Bebauung und dem Wald ist eine sogenannte Pufferzone. Sie dient der notwendigen klimatischen Belüftung zwischen Wald und Siedlung.

Maßgebend für die Bestimmung des Waldabstands sind ausschließlich die jeweiligen Verhältnisse vor Ort. Es kann also durchaus vorkommen, dass die Untere Baurechtsbehörde mehr Abstand vom Wald zu Ihrem Bauvorhaben fordert. Abweichende Abstandsregelungen können zudem auch im Bebauungsplan festgesetzt sein.

3.4 Schutz von Tieren und Pflanzen

3.4.1 Artenschutz bei Bauvorhaben

Siedlungen sind Lebensraum für viele Tierarten. Wichtige Lebensstätten sind z. B. Grünflächen und Gärten, aber auch Gebäude. Hier sind es vor allem Dachstühle und unbewohnte Kellerräume sowie Holzverschalungen vor Fassaden, die gebäudebewohnenden Tieren wie Vögeln und Fledermäusen als Quartier dienen können.

Viele Tierarten im Siedlungsbereich sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützt. Ein solcher Schutz besteht z. B. für alle heimischen Vögel und Fledermäuse sowie Zauneidechsen und Mauereidechsen. Das bedeutet, dass diese geschützten Tiere nicht gefangen, verletzt oder getötet werden dürfen. Auch dürfen ihre Lebensstätten nicht beschädigt oder zerstört werden;

die streng geschützten Tierarten dürfen außerdem an ihren Lebens- oder Zufluchtsstätten nicht gestört werden.

In den letzten Jahren haben immer mehr der gebäudebewohnenden Arten ihre Quartiere verloren, sei es durch Abriss, Umbau, Sanierung oder Ausbau. Oft geschieht dies ungewollt und unbemerkt, obwohl mit einfachen Mitteln Ersatzquartiere geschaffen werden können und sich bei frühzeitiger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Bauablauf auf die artenschutzrechtlichen Belange anpassen lässt. Unwissenheit schützt nicht vor Strafe bei Verstößen gegen das Artenschutzrecht.

Die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Vorgaben gelten natürlich bei allen Neubauvorhaben, Abbruch-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen. So dürfen zum Beispiel Schwalbennester nicht einfach entfernt werden – auch nicht außerhalb der Brutzeit. Die Bestandsgebäude sind bereits zu Beginn der Planungsüberlegungen auf Vorkommen geschützter Tiere zu überprüfen.

Wer Hinweise darauf hat, dass auf seinem Baugrundstück oder in seinem Gebäude geschützte Arten vorkommen, sollte frühzeitig Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufnehmen.

Denn bei frühzeitiger Abstimmung lassen sich in der Regel einfache Lösungen finden, um den Tieren trotz der Baumaßnahmen auch weiterhin Platz zu bieten oder Ersatzlebensräume zu schaffen. Wichtige Schutzvorkehrungen sind z. B. auch die Rodung von Gehölzen oder der Abriss von Gebäuden außerhalb der Vegetations- und Brutzeit. Ersatzlebensräume können z. B. Nistkästen für Fledermäuse, naturnahe Heckenpflanzungen oder auch eine Trockenmauer sein.

Der Lebensraum im Siedlungsbereich birgt auch viele Gefahren, denen die Tiere zum Opfer fallen. Das Prob-

lemfeld reicht dabei vom Vogelanprall an Glasfassaden bis hin zu ungesicherten Gullys oder Lichtschächten. Deshalb ist beispielsweise darauf zu achten, dass Spiegelungen an Glasfassaden oder transparente Glaswände, an denen Vögel aufprallen können, vermieden werden und Gullys und Lichtschächte so gesichert werden, dass sie für Amphibien nicht zur Falle werden. Hinweise dazu und noch viele weitere Tipps zum vorsorglichen Artenschutz am Haus finden Bauherren unter folgenden Links:

www.artenschutz-am-haus.de



<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>



Weitere nützliche Informationen sind zu finden in der Publikation der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas. Beschluss 21/01 vom 19.02.2021) bzw. nachfolgende Versionen.

Schutzgebiete

Ein wichtiges Instrument des Naturschutzes ist der Flächenschutz durch die Ausweisung von Schutzgebieten und gesetzlich geschützten Biotopflächen.

Ziel der Schutzgebiete ist es, die Schönheit, Eigenart und Vielfalt der Natur sowie die Tier- und Pflanzenwelt als Lebensgrundlage für den Menschen, auch für künftige Generationen, zu erhalten. Dabei gibt es verschiedene Schutzkategorien, die sich teilweise auch überlagern. Die wichtigsten Schutzgebietskategorien sind: Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks, Naturdenkmäler, Natura 2000-Gebiete sowie die gesetzlich geschützten Biotopflächen. Für die Schutzgebiete gelten besondere Rechtsvorschriften (Schutzgebietsverordnungen). In den Schutzgebietsverordnungen wird näher bestimmt, welchen Schutzzwecken das Gebiet dient und welche Handlungen verboten sind oder ggf. eine Erlaubnis benötigen. Der Biotopschutz und der Schutz der Natura 2000-Gebiete sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) geregelt.

Vegetationszeit

Die Vegetationszeit, oder auch Vegetationsphase genannt, liegt zwischen dem 1. März und dem 30. September. Darunter ist die Zeitspanne des Kalenderjahres zu verstehen, in der eine Pflanze aktiv wächst und die Tiere sich in der Brut- und Aufzuchszeit befinden.

Schutzgebiet

Wo findet der Bauherr Angaben zu den Schutzgebieten? Auf den Seiten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) können alle Schutzgebiete in Pforzheim, einschließlich deren Verordnungen, sowie auch die geschützten Biotope eingesehen werden: www.lubw.baden-wuerttemberg.de.

Im Zusammenhang mit dem Thema „Bauen“ sind die Landschaftsschutzgebiete (z. B. das über 5.790,92 ha große Landschaftsschutzgebiet „Pforzheim“), die FFH-Gebiete und die gesetzlich geschützten Biotope von besonderer Bedeutung.

In der Landschaftsschutzgebietsverordnung sind strenge Vorgaben für die Nutzung formuliert. In der Regel ist ein Bauen im Landschaftsschutzgebiet nicht möglich. Dies gilt auch für Kleinbauten wie Geschirrhütten und Zäune.

Auch in den geschützten Biotopen darf grundsätzlich nicht gebaut werden. Geschützte Biotope sind z. B. Hecken, Feldgehölze und Nasswiesen.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie bei der Unteren Naturschutzbehörde.

3.4.2 Private Tierhaltung – wohin mit meinen Tieren?

Innenbereich

Möchten Sie Tiere auf Ihrem Grundstück halten, müssen Sie einige Vorgaben beachten. Unabhängig vom Baubereich dürfen nur Stallungen für die Kleintierhaltung errichtet werden. Ansonsten muss sich die Tierhaltung dem Nutzungszweck des Grundstücks unterordnen. Die Anzahl der Tiere ist maßgebend. Weiter dürfen Ihre Nachbarn durch Ihre Tierhaltung nicht unzumutbar beeinträchtigt oder gestört werden. Grundsätzlich sind die Größe und Lage der Tierunterkunft, die Lage und Beschaffenheit des Baugrundstücks sowie die Gebietsstruktur entscheidend für die Zulässigkeit der Tierhaltung.

Außenbereich

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich ist grundsätzlich eingeschränkt (siehe Ziffer 1.1). Der Außenbereich unterliegt der größtmöglichen Schonung. Hobbytierhalten sind bauliche Maßnahmen im Außenbereich grundsätzlich verboten. Es gibt nur wenige Ausnahmen, z. B. wenn die Tierhaltung zur Landschaftspflege erforderlich ist. Dies gilt allerdings nur für Flächen, auf denen eine produktive, landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist (z. B. zu steil, zu nass, zu nährstoffarm) und wenn an der Offenhaltung dieser Landschaft ein öffentliches Interesse besteht (Informationen dazu erteilt die Untere Naturschutzbehörde). Dabei ist auch zu beachten, dass die Tiere für die Landschaftspflege geeignet sein müssen; dies gilt z. B. für Schafe. Die dafür benötigten baulichen Anlagen (ggf. Unterstand, Einzäunung) sind baurechtlich genehmigungspflichtig. Sobald die Landschaftspflege aufgegeben wird, besteht für alle in diesem Zusammenhang realisierten Baumaßnahmen eine generelle Rückbaupflicht.

Wir empfehlen Ihnen:

- Klären Sie mit der Unteren Baurechtsbehörde ab, ob Sie das jeweilige Tier auf Ihrem Grundstück halten und ob Sie ggf. eine Stallung und Einfriedung errichten dürfen.
- Beachten Sie, dass für bestimmte Tierarten Mindestanforderungen an den Auslauf und die Unterbringung gestellt werden. Informationen hierzu erhalten Sie bei der Veterinärbehörde der Stadt Pforzheim.

3.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimawandel führt auch in Pforzheim zu deutlich höheren Sommertemperaturen. Jedes Gebäude nimmt Einfluss auf das Stadtklima. Deshalb ist eine klimaschonende Bauweise möglichst zu beachten – z. B. indem man den Baukörper vor Erwärmung schützt (z. B. Dach-, Fassadenbegrünung, keine Nur-Glas-Fassaden usw.). Denn die dichte Bebauung in Kombination mit den heißeren und trockeneren Sommern aufgrund des Klimawandels führt zu Hitzeinseln in der Stadt. Eine Begrünung von Bauwerken und Stadträumen bietet die Chance, diese Effekte abzumildern.

Das Amt für Umweltschutz der Stadt Pforzheim hat dazu eine informative Broschüre erstellt, die Hausbesitzende motiviert, selber aktiv zu werden. Mit einer Dach- und Fassadenbegrünung kann durch den Dämmeffekt zusätzlich Energie eingespart werden – im Winter durch eine bessere Wärmedämmung, wenn immergrüne Pflanzen gewählt werden und im Sommer durch Kühlung aufgrund von Verschattung und Verdunstung. Zusätzlich kann die Gebäudehülle so vor Temperatur-extremen und Starkregen und Hagel geschützt werden. Die Wasserverdunstung durch die Pflanzen verbessert zugleich das Mikroklima, und dadurch wird auch das gesamte Stadtklima positiv beeinflusst. Weitere Vorteile einer Begrünung an Fassaden oder auf Dächern von Wohnhäusern, Carports und Gartenhäuschen sind Feinstaubbindung, Wasserrückhalt, Lärmschutz, Ästhetik, seelisches Wohlbefinden und eine Förderung der Artenvielfalt – ganz besonders in Bezug auf Vögel und Insekten. Informationen sind u.a. beim Amt für Umweltschutz erhältlich.

Lassen Sie sich inspirieren:

<https://www.pforzheim.de/gebaeudegruen>

Seit 01.04.2026 gilt bis 30.11.2027 das städtische Förderprogramm „Grün mal drei“. Für Privatpersonen bedeutet

das: Für Dach- und Fassadenbegrünung sowie Entsiegelung beträgt die maximale Zuschusshöhe bis zu 50 % der förderfähigen Kosten, maximal 5.000 Euro.

Informieren Sie sich unter:

www.pforzheim.de/gruen-mal-drei

3.6 Schottergärten

Seit der Änderung des Naturschutzgesetzes BW im Juli 2020 sind sogenannte „Schottergärten“ verboten.

Schottergärten sind pflanzenfreie Schotterflächen, die die Umgebung massiv aufheizen und eine lebensfeindliche Umgebung schaffen.

3.7 Lichtverschmutzung vermeiden

Die Außenbeleuchtung am und um das Gebäude soll energieeffizient und insekten- bzw. tierfreundlich sein. Ein Übermaß an nächtlicher Beleuchtung ist zu vermeiden. Weitere Informationen sind beim Amt für Umweltschutz erhältlich.

GebäudeGrün für Pforzheim

Die neue Broschüre zur Fassadenbegrünung der Stadt Pforzheim







4 Wieso, weshalb, warum – Die häufigsten Fragen rund um das Thema Bauen

4.1 Baurecht – Wo und was darf ich bauen?

Wo finde ich Unterlagen über die planungsrechtliche Situation des Grundstücks?

Auf der Internetseite der Stadt Pforzheim finden Sie rechtskräftige Bebauungspläne ab 2004, städtebauliche Satzungen (u.a. die Stellplatzsatzung) und den Flächennutzungsplan:

www.pforzheim.de/aktuelle-bauleitplanung

Zusätzlich können Bauherren während der üblichen Sprechzeiten beim Baurechtsamt Einsicht in die Bebauungspläne nehmen oder eine Bebauungsplanauskunft erhalten. Über das Vermessungs- und Liegenschaftsamt können Bebauungsplanauszüge übermittelt werden.

Was ist ein Bebauungsplan und was wird mit dem Bebauungsplan geregelt?

Der Bebauungsplan enthält konkrete Vorgaben zur Bebaubarkeit eines Grundstückes. Hierbei kann er Festsetzungen zur Art der Nutzung (z.B. „Wohngebiet“ oder „öffentliche Verkehrsfläche“ oder „private Grünfläche“), zum Maß der baulichen Nut-

zung (z. B. Höhe, Breite oder Tiefe der Baukörper, Anzahl der Vollgeschosse) sowie zur Bauweise und zur Gestaltung (Lage und Stellung der Baukörper auf dem Grundstück, Dachform und Dachneigung, Gestaltung unbebauter Flächen, Pflanzgebote) treffen. Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen und schafft konkretes Baurecht.

Wann ist mein Bauvorhaben im Innenbereich zulässig?

Als „Innenbereich“ werden solche Flächen bezeichnet, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen. Liegt ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit danach, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch das Vorhaben eingehalten werden.

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes im Zusammenhang bebauter Ortsteile, welche nicht durch einen Bebauungsplan überplant sind, richten sich danach, ob sich das Bauvorhaben nach

- Art und Maß,
- der Bauweise und
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und ob seine Erschließung gesichert ist.

Wenn das Bauvorhaben also in seiner Dimension und Nutzung der Umgebungsbebauung ähnelt, also in seiner Erscheinung nicht aus dem Umfeld hervorsticht (z. B. durch eine deutlich überragende Gebäudehöhe), spricht viel dafür, dass es sich in seine Umgebung einfügt.

Was bedeutet „gesicherte Erschließung“?

Die Erschließung eines Grundstückes wird als gesichert angesehen, wenn das Grundstück über einen Anschluss in ausreichender Breite an das öffentliche Straßennetz verfügt und eine ausreichende Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie eine funktionsfähige Abwasser- und Abfallbeseitigung vorhanden ist.

Wo beginnt im baurechtlichen Sinn der Außenbereich? Was versteht man unter Innenbereich und Außenbereich?

Grundsätzlich gilt: Der Außenbereich beginnt immer dort, wo der Innenbereich endet. Der Innenbereich definiert sich durch den räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder durch im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Sofern kein Bebauungsplan vorhanden ist, ist die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich nicht einfach und muss im Einzelfall durch die Untere Baurechtsbehörde geprüft werden.

Kann im Außenbereich überhaupt gebaut werden?

Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Im Außenbereich zulässige Vorhaben hat das Baugesetzbuch in einer Liste abschließend aufgeführt. Hier spricht man von „privilegierten“ Vorhaben. Für „sonstige Vorhaben“ hat der Gesetzgeber ein grundsätzliches Bauverbot mit Ausnahmeverbehalt festgelegt. Entscheidungen hierüber ergehen im Einzelfall im Rahmen eines Bauvorbescheides oder einer Baugenehmigung durch die Untere Baurechtsbehörde.

Landwirt oder Hobbylandwirt – wo liegen die Unterschiede?

Die Abgrenzung von Landwirten und Hobby-Landwirten orientiert sich am Baugesetzbuch und dessen Auslegung. Eine solche Abgrenzung stellt immer eine Entscheidung im Einzelfall dar, die sich neben baurechtlichen Belangen unter anderem an den Kriterien Flächenbewirtschaftung, Arbeitsumfang und Gewinnerzielungsabsicht orientiert. Ein landwirtschaftlicher Betrieb erfordert eine planmäßige, ernsthafte, auf Dauer angelegte und betriebswirtschaftlich sinnvolle Bodenertragsnutzung. Die Untere Baurechtsbehörde bittet regelmäßig das Landwirtschaftsamt um Stellungnahme zu diesem wichtigen Punkt.

Darf ich auf meinem Grundstück im Außenbereich Schafe oder Ziegen halten und die dafür benötigten baulichen Anlagen (Unterstand, Einzäunung) errichten?

Die freie Landschaft ist grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Denn die freie Landschaft übernimmt wichtige ökologische Funktionen, dient der landwirtschaftlichen Nutzung und auch der Erholung. Daher sind bauliche Anlagen im Zusammenhang mit einer Hobbytierhaltung im Außenbereich grundsätzlich verboten. Es gibt nur wenige Ausnahmen z. B. wenn die Tierhaltung zur Landschaftspflege erforderlich ist. Dies gilt allerdings nur für Flächen, auf denen eine produktive, landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist (z. B. zu steil, zu nass, zu nährstoffarm) und wenn an der Offenhaltung dieser Landschaft ein öffentliches Interesse besteht. Dabei ist auch zu beachten, dass die Tiere für die Landschaftspflege geeignet sein müssen; dies gilt z. B. für Schafe oder Ziegen. Die für die Tierhaltung benötigten baulichen Anlagen bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung.

Darf ich eine Hütte und eine Einzäunung in der freien Landschaft errichten?

Zum Schutz der ökologischen Funktionen, der Erholungsfunktion und zum Schutz des Landschaftsbildes ist die freie Landschaft grundsätzlich von baulichen Anlagen, z.B. Hütten und Einzäunungen, freizuhalten. Die Voraussetzungen, unter denen Hütten und Zäune im Außenbereich errichtet werden dürfen, ergeben sich aus dem Baurecht und dem Naturschutzrecht. Für eine Gerätehütte in der freien Landschaft, die im Zusammenhang mit einer Gartennutzung erforderlich ist, ist nach den baurechtlichen Vorschriften bis 20 m³ Brutto-Rauminhalt grundsätzlich keine Baugenehmigung erforderlich. Allerdings ist zu beachten, dass Kleinbauten im Außenbereich durch die naturschutzrechtlichen Vorschriften sehr stark reglementiert sind, vor allem im Bereich von Schutzgebieten. Aber auch außerhalb von Schutzgebieten gibt es Einschränkungen oder gar Ausschlusskriterien. Daher ist grundsätzlich vor Errichtung einer Gerätehütte oder einer Einzäunung Kontakt mit der Unteren Baurechtsbehörde oder mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Pforzheim aufzunehmen.

In jedem Fall ist zu beachten, dass es sich um eine einfache Geschirrhütte handeln muss, die nicht der Freizeitnutzung dient, sondern ausschließlich zum Unterbringen der für die gärtnerische Bewirtschaftung des Grundstücks benötigten Geräte. Die Hütte ist in einfachster Bauweise in Holz auszuführen, insbesondere ohne Aufenthaltsräume, ohne Toilette, ohne Feuerstätte, ohne Vordach und ohne Terrasse. Die Hütte muss sich in die umgebende Landschaft einfügen. Deshalb ist auf einen Anstrich zu verzichten oder es ist ein Anstrich in dunklen Naturtönen zu verwenden. Das Dach ist mit einem Satteldach mit braunen oder anthrazitfarbenen Ziegeln oder vergleichbarem Material einzudecken. Befestigte Wege, Wegeinfassungen, Treppen, Stützmauern u. ä. sind nicht zulässig. Auch ist zu beachten, dass in

einem Feldgarten keine standortfremden Ziergehölze gepflanzt werden dürfen.

Für Einfriedungen in der freien Landschaft, die keinem landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich anerkannten Betrieb dienen, ist eine Baugenehmigung bei der Unteren Baurechtsbehörde der Stadt Pforzheim einzuholen. Sofern für die Bewirtschaftung eines Nutzgartens aus Gründen des Wildschutzes nicht auf eine Einzäunung verzichtet werden kann, wäre zur Einzäunung der mit Gemüse bepflanzten Fläche allenfalls ein Wildschutzzäun (Knotengitterdraht, Holzpfosten mit einer max. Höhe von 1,30 m oder eine Elektroeinzäunung mit 2 Stromlitzen und einer max. Höhe von 1,10 m) genehmigungsfähig. Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit sind insbesondere die naturschutzrechtlichen und agrarstrukturellen Belange maßgebend, z.B. wäre eine Einzäunung im Bereich von Flächen hoher landschaftlicher Qualität oder im Bereich von Weideflächen nicht genehmigungsfähig.



pixabay yakupipek-hut

4.2 Baurecht – Wie und wann darf ich bauen?

Was ist eine Angrenzerbenachrichtigung?

Die Landesbauordnung Baden-Württemberg sieht mittlerweile nur noch sehr eingeschränkt eine Angrenzerbenachrichtigung vor. Und zwar nur noch in den Fällen, in denen eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung von Vorschriften des öffentlichen Baurechts beantragt wird, die auch dem Schutz des Nachbarn dienen.

Angrenzer ist derjenige Nachbar, dessen Grundstück unmittelbar an das Baugrundstück grenzt. Die betroffenen Angrenzer erhalten eine Benachrichtigung über Ihr Bauvorhaben und können im Infopunkt Bauen bzw. digital die Bauvorlagen eines Bauantrags einsehen.

Einwände gegen das Bauvorhaben können innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung der Benachrichtigung bei der Unteren Baurechtsbehörde elektronisch in Textform oder persönlich zur Niederschrift vorgebracht werden. Die Untere Baurechtsbehörde prüft, ob es sich um öffentlich-rechtliche Interessen handelt, die zugleich nachbarschützend sind. Öffentlich-rechtliche Belange, die keinen Nachbarschutz entfalten, sowie auf privatem Recht beruhende Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Sollte der Angrenzer sich zu dem Bauvorhaben nicht äußern, so gilt dies als Zustimmung für das Bauvorhaben.

Wann darf mit dem Bau begonnen werden?

Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung erteilt ist, alle Voraussetzungen für die Baufreigabe erfüllt sind und der Baufreigabeschein („Roter Punkt“) ausgestellt wurde. Die Erteilung einer Baugenehmigung alleine berechtigt nicht automatisch zum Baubeginn. Die Voraussetzungen für die Erteilung des Baufreigabescheines sind der Baugenehmigung zu entnehmen. Im Kenntnissgabeverfahren kann bereits zwei Wochen nach Eingang der vollständigen Bauvorlagen bei der Baurechtsbehörde mit der Ausführung

begonnen werden, es sei denn, Sie erhalten eine anderweitige Mitteilung der Baurechtsbehörde.

Ab wann ist ein privater Spielplatz im Geschosswohnungsbau erforderlich?

Die Herstellung eines wohnungsnahen Spielplatzes ist in der Landesbauordnung Baden-Württemberg vorgeschrieben. Dieser ist bei einem Gebäude mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, notwendig.

Welche baurechtlichen Verfahren gibt es?

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass vor Errichtung eines Bauvorhabens, einer geplanten Nutzungsänderung oder einer umfangreichen Sanierung ein baurechtliches Verfahren durchzuführen ist. Die Landesbauordnung Baden-Württemberg sieht dabei verschiedene Verfahrensarten vor. Neben dem Kenntnissgabeverfahren ist das vereinfachte Genehmigungsverfahren, bei denen durch die Baurechtsbehörde nicht oder nur in begrenztem Umfang geprüft wird, die klassische Verfahrensart. Das ausführliche Bauantragsverfahren kommt i.d.R. nur noch bei Sonderbauten zum Tragen.

Gibt es auch Vorhaben, für die ich keine Baugenehmigung brauche?

Zahlreiche Bauvorhaben dürfen auch ohne Baugenehmigung ausgeführt werden, d.h., es ist hierfür kein Bauantrag bei der Baurechtsbehörde erforderlich. Die verfahrensfreien Bauvorhaben sind im Anhang zu § 50 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg aufgelistet. Bei der Beurteilung, ob es sich bei der eigenen geplanten Baumaßnahme um ein verfahrensfreies Bauvorhaben handelt, hilft Ihnen Ihre Baurechtsbehörde gerne weiter.

Ganz wichtig: Auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben müssen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. Ab-

standsflächenvorschriften, umweltrechtliche Vorschriften, denkmalschutzrechtliche Vorschriften) eingehalten werden. Der Bauherr sollte auch daran denken, dass er in eigener Verantwortung alle für das Bauvorhaben erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen nach anderen Rechtsbereichen selbst einholen muss. So kann es sein, dass ein Bauvorhaben zwar keine Baugenehmigung benötigt, dass aber z. B. eine Befreiung von den Vorschriften eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Wo bekomme ich die Formulare für den Bauantrag?

Die Formulare für den Bauantrag können über den Internetauftritt der Stadt Pforzheim kostenlos heruntergeladen werden:

www.pforzheim.de/stadt/bauen-stadtentwicklung/baurecht/betreute-verfahren.html



Wie hoch sind die Gebühren für eine Baugenehmigung?

Die Gebühren für einen Bauantrag können der aktuellen Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Pforzheim entnommen werden. Diese ist auf der Homepage der Stadt Pforzheim (Gebührensatzung) zu finden.

Brauche ich für meinen Bauantrag einen Architekten?

In der Regel muss der Bauantrag über einen Architekten, einen Bauingenieur, der in die Liste der Entwurfsverfasser der Fachrichtung Bauingenieurwesen eingetragen ist oder Dienstleister, die zur vorübergehenden und gelegentlichen Erstellung von Bauvorlagen berechtigt sind (eingetragen in einem Verzeichnis bei der Ingenieurkammer Baden-Württemberg) eingereicht werden. Es gibt aber auch Bauvorhaben für die dies nicht zwingend erforderlich ist.

Was ist eine Baulast?

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung (Belastung) auf einem Grundstück zu Gunsten eines anderen Grundstücks. Es gibt verschiedene Arten von Baulasten z.B. Zufahrtsbaulasten, Abstandsflächenbaulasten, Stellplatzbaulasten etc. Bei einem Verkauf des belasteten Grundstücks bleibt die Baulast bestehen und ist auch für den neuen Grundstückseigentümer bindend.

Wo erfahre ich, ob es für mein Grundstück eingetragene Baulasten gibt?

Das Baulastenverzeichnis der Stadt Pforzheim wird beim Vermessungs- und Liegenschaftsamt geführt. Folgende Auszüge können gebührenpflichtig aus dem Baulastenverzeichnis beantragt werden:

- Baulastenauszüge
- Fehlanzeige zu Baulasten (falls für das Grundstück keine Baulasten eingetragen sind)

Was ist eine Einfriedung?

Die Anlagen zur vollständigen oder teilweisen räumlichen Abgrenzung eines Grundstückes (z.B. Mauern, Hecken oder Zaunanlagen) werden als Einfriedung bezeichnet. Die Herstellung einer Einfriedung ist im Innenbereich baugenehmigungsfrei, jedoch sind hinsichtlich der Gestaltung öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. die Vorgaben eines Bebauungsplans) einzuhalten. Bei der Ausführung von Einfriedungen sind auch die Nachbarrechte berührt und diese müssen ebenfalls berücksichtigt werden.

Im Außenbereich sind Einfriedungen, die keinem land- oder forstwirtschaftlich anerkannten Betrieb dienen, baurechtlich genehmigungspflichtig; dies gilt auch für Wildschutzzäune. Die Genehmigung von Einfriedungen im Außenbereich müssen restriktiv gehandhabt werden, um eine Parzellierung der landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen zu vermeiden und eine großräumige Landschaftspflege (z. B. durch Beweidung) sicherzustellen.

4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Was ist ein Kulturdenkmal?

Das Denkmalschutzgesetz unterscheidet Baudenkmale, Sachgesamtheiten und Bodendenkmale sowie bewegliche Denkmale. Für alle gilt, dass ihre Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen oder wissenschaftlichen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegen muss. Für die Erklärung zum Denkmal ist bereits einer dieser Gründe hinreichend. Entscheidend ist also nicht, ob es sich um ein besonders schönes oder großes Gebäude handelt. So kann beispielsweise ein Bunker geschichtliche Bedeutung als Dokument des Zweiten Weltkrieges besitzen oder eine Sternwarte wissenschaftliche Bedeutung für die Geschichte der Astronomie. Es ist auch nicht Bedingung, dass alles im ursprünglichen Zustand erhalten sein muss, denn oft kommen in einem Denkmal mehrere Zeitschichten mit jeweils unterschiedlicher Bedeutung zusammen. Den Denkmalwert können auch Innenausstattungen von Gebäuden oder Vorgärten und deren Eingrenzung wie Mauern und Zäune mit konstituieren. Bodendenkmäler sind bewegliche oder unbewegliche Funde, die von früheren Epochen und Kulturen zeugen. Meist werden sie anhand von Sondagen oder Ausgrabungen entdeckt und wissenschaftlich erforscht.

Wie erfahre ich, dass mein Haus ein Denkmal ist?

Eine formlose schriftliche Anfrage (z.B. per E-Mail) bei der Unteren Denkmalschutzbehörde genügt.

Gilt der Denkmalwert für alle Teile des Gebäudes, auch z. B. für den Schuppen im Garten?

Neben seiner äußeren Gestalt in Form der Originalsubstanz gehören in der Regel zum Schutzgut eines Baudenkmals auch seine historische Raumstruktur und Ausstattungselemente im Inneren. Darüber hinaus können mehrere Objekte als „Ensemble“ (Sachgesamtheit) zusammengefasst sein, z. B. eine Villa mit Garten und

Einfriedung oder auch eine Großsiedlung samt Straßenverlauf, Freiflächen, Hecken und Zäunen. Der Schuppen im Garten, der z. B. ein Wirtschaftsgebäude zu einem Bauernhaus war, kann also durchaus zusammen mit dem Bauernhaus ein denkmalschutzwürdiges Ensemble bilden. Der genaue Umfang des Schutzgutes eines Denkmals kann von der Unteren Denkmalbehörde auf Anfrage näher erläutert werden. In Einzelfällen ist eine erneute Besichtigung erforderlich.

Ich habe gerade aufwendige Renovierungsarbeiten durchgeführt, kann ich diese steuerlich abschreiben?

Für bereits ausgeführte Arbeiten ist rückwirkend keine steuerliche Abschreibung mehr möglich. Geltend gemacht werden können lediglich Maßnahmen, die vor Beginn der Arbeiten mit der Denkmalbehörde abgestimmt wurden.

Welche Maßnahmen müssen angezeigt werden?

Alle Maßnahmen, die die Substanz oder das Erscheinungsbild des Denkmals bzw. seine schützenswerten Bestandteile verändern, bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung. Hierzu zählen in der Regel insbesondere die Dachdeckung, der Umbau von Dachgeschossen, der Fensteraustausch, Fassadensanierungen, die Aufbringung von Wärmedämmung, die Anbringung von Werbeanlagen sowie statische Eingriffe. Da zumeist das Innere eines Denkmals schützenswert ist, bedürfen auch Änderungen an der Anordnung der Räume oder an ihrer Ausstattung (z. B. Stuck, historische Raumausmalungen oder Raumausstattungen, Parkettböden, historische Fliesenböden etc.) einer Genehmigung. Im Zweifel genügt zur ersten Orientierung ein kurzer Anruf bei der Unteren Denkmalbehörde.

4.4 Stadtbild

Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung Pforzheim Innenstadt

Ein wichtiger Erfolgsbestandteil für eine attraktive Innenstadt ist die Aufwertung der Gebäudefassaden, bei der wir Eigentümer unterstützen möchten.

Damit die vielen Maßnahmen an den einzelnen Gebäuden sich nach und nach zu einem ansehnlichen Gesamtbild ergänzen, hat die Stadt Pforzheim ein Fassadenkonzept erarbeitet. Das Fassadenkonzept orientiert sich an den schon vorhandenen positiven Beispielen in unserer Stadt. Mit exemplarischen Fotomontagen können wir anschaulich zeigen, welche Maßnahmen die Fassaden der Gebäude wieder elegant und schön zur Geltung bringen. Den rechtlichen Rahmen gibt die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung vor. Die Satzung und das Fassadenkonzept finden Sie im Internet unter www.pforzheim.de/guwpf

Worauf Sie achten sollten - die vier wichtigsten Punkte

1. Kenntnissgabe

Die Satzung gilt für alle Änderungen an der Fassade, also auch kleinere Änderungen wie z. B. ein neuer Anstrich oder Werbebeklebung der Fenster. Sie müssen dem Baurechtsamt mitgeteilt werden.

2. Beratung

In einem persönlichen Gespräch lässt sich vieles besser klären als durch Briefwechsel und mit Paragraphen. Daher ist vor allen Änderungen an der Fassade eine Beratung verpflichtend.

3. Werbeanlagen

Die Position der Werbeanlagen ist auf die vorhandene Fassadengliederung und benachbarte Werbeanlage abzustimmen.

4. Gestaltung der Fassaden

Für folgende Gestaltungselemente sind Festsetzungen zu beachten: Farbe, Material, Dämmung der Fassaden, Fenster, Vordächer, Markisen und technische Anlagen.

Fassaden-Förderprogramm

Im Rahmen des Fassaden-Förderprogramms werden Maßnahmen an Gebäudefassaden in der Innenstadt gefördert, die den Vorgaben des Fassadenkonzeptes entsprechen und zu einer Verbesserung des Stadtbildes führen. Förderfähig sind Maßnahmen an Fassaden, die vom öffentlichen Straßenraum aus gut sichtbar sind.

Beispiele für Maßnahmen sind Verputz- und Malerarbeiten, Fliesensanierung, Ersatz oder Aufarbeitung von Fenstern und Türen, Rückbau von gestalterisch minderwertigen Anbauten, Fassadenteilen oder -verkleidungen sowie Umbau von gestalterisch minderwertigen Vordächern und Erdgeschossverkleidungen. Baunebenkosten wie z. B. Architektenhonorare sind ebenfalls förderfähig. Wärmeschutzmaßnahmen sind hingegen grundsätzlich nicht förderfähig.

Die Höhe der Förderung liegt grundsätzlich bei 40 % der förderfähigen Kosten. Für besondere Maßnahmen wie z. B. für den Ersatz gestalterisch minderwertiger Werbeanlagen durch Werbung aus Einzelbuchstaben beträgt der Fördersatz 50 %. Die Förderung ist in der Regel auf 50.000 Euro pro Gebäude begrenzt. Bei besonders stadtbildprägenden Gebäuden mit mehreren Fassaden wie z. B. Eckgebäuden liegt der Höchstbetrag bei 100.000 Euro.

Bei konkreten Umbauplänen bieten wir Ihnen eine kostenlose Beratung durch die Stadt bzw. einen unabhängigen Architekten an. Bitte sprechen Sie uns an!

Ihr Ansprechpartner für die Beratung zu Fassaden und Werbeanlagen:

Planungsamt

Tel.: 07231 393626

E-Mail: pla@pforzheim.de

4.5 Gestaltungsbeirat

Was ist das Ziel eines Gestaltungsbeirates?

Ziel des Gestaltungsbeirats ist es, das Stadtbild gestalterisch zu verbessern, die architektonische und städtebauliche Qualität auf einem hohen Niveau zu sichern und fortzuschreiben sowie Fehlentwicklungen in Architektur und Städtebau zu vermeiden. Das Wirken des Gestaltungsbeirats und seiner Mitglieder übt zudem einen positiven Einfluss auf das Bewusstsein für gute Architektur und Stadtgestalt in der Öffentlichkeit wie auch in der Politik und der Verwaltung aus. Der Gestaltungsbeirat unterstützt als unabhängiges Sachverständigengremium die politischen Institutionen wie auch die Fachverwaltung in Fragen der Architektur, der Stadtplanung und des Stadtbildes. Er begutachtet Vorhaben von städtebaulicher Bedeutung in ihrer Auswirkung auf Stadtgestalt und Stadtstruktur, um durch fachlich kompetente Empfehlung eine Entscheidungsgrundlage für politische Institutionen und für die Verwaltung zu geben.

Für welche Bauvorhaben ist der Gestaltungsbeirat zuständig?

Der Gestaltungsbeirat beurteilt Bauvorhaben, die aufgrund ihrer Größenordnung und Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild und dessen Entwicklung prägend sind.

Das Hauptauswahlkriterium ist die Lage bzw. der Ort des Vorhabens. Ein Vorhaben ist gestaltungsbeiratsrelevant, sofern es an seinem Standort eine stadtbildprägende Wirkung entfaltet. z. B. an stark frequentierten oder weit hin sichtbaren Stellen. Beispiele für solche Lagen sind:

- Ortseingänge
- große Ortseinfall- bzw. Durchgangsstraßen
- entlang der Flüsse und Bahnlinien

- zentrale Bereiche in der Innenstadt und den Stadtteilzentren sowie
- baukulturell wertvolle Gebiete

Des Weiteren stehen im Fokus

- Vorhaben in der Nähe von Denkmälern
- große Kubaturen
- fernwirksame Vorhaben sowie
- besondere Bauwerke wie z. B. der Gasometer.

Wie oft finden die Sitzungen statt und sind sie öffentlich?

Es finden vier bis fünf Sitzungen im Jahr statt. Die Sitzungen sind öffentlich. Auf Antrag des Bauherrn und unter Vorlage plausibler Gründe können Vorhaben ausnahmsweise auch nichtöffentlich beraten werden. Die Sitzungstermine und die öffentliche Tagesordnung werden in der örtlichen Presse und auf der Internetseite der Stadt Pforzheim bekannt gegeben. Die Beratungsergebnisse (Empfehlung) des Gestaltungsbeirates werden zeitnah nach der Sitzung der Bauherrschaft und dem Architekturbüro übermittelt.

Falls Sie Fragen zum Thema Gestaltungsbeirat haben, hilft Ihnen die Geschäftsstelle gerne weiter:

Tel.: 07231 39-3652

E-Mail: gestaltungsbeirat@pforzheim.de

Website:

<https://www.pforzheim.de/gestaltungsbeirat.html>

4.6 Brandschutz

Dürfen brennbare Gegenstände (z. B. Kinderwagen) im notwendigen Treppenraum in Wohnhäusern abgestellt werden?

Das Baurecht macht in Bezug auf das Abstellen brennbarer Materialien (z. B. Kinderwagen oder Schuhregale) im notwendigen Treppenraum keine

Vorgaben. Anforderungen sind nur in Bezug auf Einbauten, Bodenbeläge etc. formuliert. Dennoch können brennbare Gegenstände im Einzelfall eine Gefahr darstellen und sind daher aus Gründen des Brandschutzes nicht zulässig. Die Feuerwehr empfiehlt daher generell, keine brennbaren Gegenstände im Treppenraum abzustellen. Bei konkreten Fragen im Einzelfall wenden Sie sich bitte an die Untere Baurechtsbehörde.

Dürfen Stromzähler oder Verteiler in Treppenträumen installiert werden?

Ohne brandschutztechnische Abtrennung ist dies nicht zulässig. Stromzähler, Verteiler oder Hausanschlüsse müssen von Treppenträumen feuerhemmend abgetrennt werden. Dies gilt auch für bestehende Anlagen wenn diese wesentlich geändert werden (z. B. Tausch eines Zählerplatzes). Generell empfiehlt die Feuerwehr, Stromzähler und ähnliches in den Keller zu verlegen. Insbesondere bei Treppenträumen mit Holzverkleidung oder Treppen aus Holz geht von diesen Anschlüssen unter Umständen im Brandfall eine Gefahr aus.

Unter welchen Umständen kann der zweite Rettungsweg über die Rettungsgeräte (tragbare Leitern und Drehleiter) der Feuerwehr sichergestellt werden?

In einer Nutzungseinheit (z. B. einer Wohnung) wird die Rettung im Brandfall über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt, wenn sich regelmäßig maximal 15 Personen dort aufhalten. Bei einer Brüstungshöhe bis zu 8 m kann der zweite Rettungsweg über die vierteilige Steckleiter sichergestellt werden. Als Anleiterstelle dient z. B. ein Fenster. Dieses muss mindestens 0,9 m breit und 1,2 m hoch sein. Vor der Anleiterstelle ist eine ebene und ausreichend befestigte, 3 x 3 m große Fläche erforderlich (z. B. Schotterrasen). Zu dieser Fläche muss ein mindestens

1,25 m breiter Zugang führen. Beide Flächen dürfen nicht durch Gegenstände, Nutzungen und Bewuchs (wie z. B. Müllboxen, Stellplätze, Hecken o. ä.) belegt werden. Bei Brüstungshöhen von mehr als 8 m kann der zweite Rettungsweg nur über die Drehleiter sichergestellt werden. Hier sind Aufstellflächen von 5,0 m Breite und 10,0 m Länge erforderlich. Zu der Aufstellfläche muss eine Feuerwehrezufahrt führen. Nähere Informationen erhalten Sie bei der Unteren Baurechtsbehörde.

Welche Gegenstände dürfen auf einem Stellplatz in einer gemeinsamen Garagenanlage abgestellt werden?

Hier gibt es je nach Garagengröße unterschiedliche Regelungen: Garagen bis 100 m²: In zugelassenen Behältern können bis zu 200 Liter Diesel bzw. bis zu 20 Liter Benzin gelagert werden. Die Lagerung anderer brennbarer Stoffe ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Garagen > 100 m²: Die Lagerung von Kraftstoffen und anderen brennbaren Stoffen ist nicht zulässig. Ausschließlich zum Fahrzeug zählendes Zubehör, z. B. Reifen dürfen in der üblichen Menge gelagert werden.

4.7 Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Fernwärme

Welche Versorgungsmöglichkeiten mit Strom, Wasser, Gas oder Fernwärme bieten die Stadtwerke Pforzheim in den unterschiedlichen Stadtteilen an?

Stadtgebiet Pforzheim:

Gas, Wasser, Strom, Fernwärme und Glasfaser

Büchenbronn / Eutingen:

Gas, Wasser, Strom und Glasfaser

Huchenfeld / Hohenwart:

Gas, Wasser, Strom, Nahwärme und Glasfaser

Würm:

Strom, Gas und Glasfaser

Rund um An-, Ab- und Ummeldung

Wie kann ich mich als Kunde rechtzeitig anmelden?

Anmeldungen müssen vor Einzug erfolgen. Seit dem 06.06.2025 sind rückwirkende An- und Abmeldungen nicht mehr möglich. Für eine zügige Bearbeitung benötigen wir folgende Angaben: Adresse der Abnahmestelle, die Zählernummern und -stände, die Marktklokationen der Lieferstellen, Datum der Schlüsselübergabe sowie Ihre persönlichen Daten. Alle Informationen und den dazugehörigen Auftrag finden Sie unter

www.stadtwerke-pforzheim.de/umzug

Wann und wie kündige ich bei Aus- oder Umzug?

Sie können die Versorgung mit einer 14-Tagefrist abmelden:

www.stadtwerke-pforzheim.de/umzug

Was muss ich bei einem Eigentümerwechsel beachten?

In diesem Fall benötigen wir für die Umschreibung von Fernwärme, Wasser, Schmutzwasser und Niederschlagswasser ein von beiden Parteien unterschriebenes Übergabeprotokoll.

Was muss ich bei An- bzw. Abmeldung eines Gewerbes beachten?

Bei Anmeldung eines Gewerbes ist die Gewerbeanmeldung oder der Auszug aus dem Handelsregister vorzulegen. Bei Abmeldung eines Gewerbes ist die Gewerbeabmeldung vorzulegen.

Für weitere Auskünfte erreichen Sie die Mitarbeiter der Stadtwerke Pforzheim

- Tel.: 07231 3971-3971
- **E-Mail:** serviceline@stadtwerke-pforzheim.de (Privatkunden) oder soa-abrechnung@stadtwerke-pforzheim.de (Gewerbekunden)

Beim Bau Ihres Hauses sind die Stadtwerke Pforzheim von Anfang an dabei. Sie sind Ihr Ansprechpartner rund um Anschlüsse, unterstützen Sie aktiv beim Bau oder der Modernisierung ihres Eigenheims. Alle wichtigen Informationen, Hinweise und Ansprechpartner finden Sie in der SWP-Bauherrenbroschüre.

Nähere Informationen erhalten Sie im Internet unter

www.stadtwerke-pforzheim.de/hausanschluss/
> Wichtige Dokumente zum Thema Hausanschluss



Für eine persönliche Beratung im Kundencentrum im Sandweg 20, 75179 Pforzheim, vereinbaren Sie im Vorfeld einen Termin unter

www.stadtwerke-pforzheim.de/terminvereinbarung

Hausanschlüsse

Wo erhalte ich Auskunft über die Lage der Versorgungsleitungen der Stadtwerke Pforzheim?

Die Pläne für das gesamte Versorgungsnetz sind bei den Stadtwerken Pforzheim dokumentiert. Auskünfte zu den SWP-Versorgungsleitungen in unserem Konzessionsgebiet für Ihr Bauvorhaben erhalten Sie über das Online-Portal der Stadtwerke Pforzheim.

www.stadtwerke-pforzheim.de/netze/netzinformationen/planauskunft/

Was ist ein Baukostenzuschuss?

Der Baukostenzuschuss (BKZ) ist der Netzkostenbeitrag, den der Kunde für das von den Stadtwerken Pforzheim zur Verfügung gestellte vorgelagerte Netz bezahlen muss. Der BKZ ist abhängig von der benötigten Leistung.

Wie erfahre ich, ob mein Gebäude mit Erdgas versorgt ist oder werden kann?

Die Versorgung mit Erdgas bedarf einer Prüfung im Einzelfall. Gerne stehen die Stadtwerke unter der E-Mail hausanschluss@stadtwerke-pforzheim.de für Auskünfte zur Verfügung.

Wie erhalte ich einen Hausanschluss für Gas, Wasser, Strom, Wärme und / oder Glasfaser?

Zunächst beantragen Sie als Grundstückseigentümer bzw. Bauherr den Hausanschluss bei den Stadtwerken Pforzheim. Diese überprüfen die Anschlussmöglichkeiten für Gas-, Wasser-, Strom-, Wärmeanschlüsse und Glasfaser und erarbeiten Ihnen ein Angebot mit Trassenvorschlag.

Nach schriftlicher Beauftragung benötigen die Stadtwerke einen Vorlauf von 10 bis 12 Wochen bis zur Bauausführung. Teilen Sie den genauen Ausführungstermin der Tiefbauarbeiten Ihres Gebäudes 12 bis 16 Wochen vor Baubeginn mit, um einen reibungslosen Ablauf gewährleisten zu können. Bei allen Versorgungsanschlüssen besteht die Möglichkeit, die erforderlichen Erdarbeiten durch die Stadtwerke Pforzheim ausführen zu lassen. Detaillierte Informationen dazu sowie alles weitere rund um das Thema Hausanschluss finden Sie in der Bauherren-Broschüre der Stadtwerke Pforzheim (siehe auch Seite 57) oder unter

www.stadtwerke-pforzheim.de/hausanschluss

Wie lasse ich den Erdkabelanschluss, den Wasser- oder Gasanschluss wegen Umbau des Hauses entfernen?

Um den Erdkabelanschluss, den Wasser- oder Gasanschluss wegen Umbau oder Abriss des Hauses entfernen zu lassen, sollten Sie rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die Abtrennung beantragen. Die Stadtwerke Pforzheim klären, wie das Objekt in der Bauphase versorgt werden kann und legen gleichzeitig auch den neuen Platz für die Versorgungseinrichtungen mit dem Architekten oder Bauherrn fest. Weitere Informationen zur Demontage von Hausanschlüssen im konkreten Einzelfall erfragen Sie bitte per E-Mail an hausanschluss@stadtwerke-pforzheim.de.

Wie lasse ich die Freileitung z. B. für den Dachdecker isolieren bzw. wegen Umbau des Hauses entfernen?

Um die Freileitung wegen Dachdeckerarbeiten etc. isolieren zu lassen, sollten Sie spätestens 4 Wochen vor Beginn der Tätigkeiten die Isolierung beantragen. Um die Freileitung wegen Umbau des Hauses entfernen zu lassen, vereinbaren Sie bereits während der Planung des Projektes einen Termin. Die Stadtwerke Pforzheim klären, wie das Objekt in der Bauphase versorgt werden kann und legen gleichzeitig auch den neuen Platz für die elektrischen Versorgungseinrichtungen mit dem Architekten oder Bauherrn fest. Weitere Informationen zur vorübergehenden Demontage elektrischer Hausanschlüsse erhalten Sie unter der Tel. 07231 3971-7777 oder unter hausanschluss@stadtwerke-pforzheim.de.

Hausinstallation/Zählerwesen

Wie erhalte ich einen Strom-, Gas- oder Wasserzähler?

Ein konzessioniertes Installationsunternehmen stellt rechtzeitig vor Abschluss der Hausinstallationsarbeiten den Installationsantrag für einen Strom-, Gas- oder Wasserzähler. Anhand des Antrages wird der Zählertyp

ermittelt und der Zähler nach einer Terminabsprache durch die Stadtwerke Pforzheim montiert. Alle weiteren Informationen dazu sind in der Bauherren-Broschüre der Stadtwerke Pforzheim zusammengestellt. Diese finden Sie unter www.stadtwerke-pforzheim.de/netze/netzanschluss/bauherren/

Wie kann ich eine elektrische Wärmepumpe installieren oder eine Erzeugungsanlage errichten lassen?

Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen (Photovoltaikanlagen, Windkraft, Wasserkraft, BHKW) sind genehmigungspflichtige elektrische Anlagen, deren Installation/Errichtung bei den Stadtwerken Pforzheim beantragt werden müssen. Diese Anlagen können nur durch konzessionierte Elektroinstallationsfirmen beantragt bzw. montiert werden. Für eine Wärmepumpenanlage bieten die Stadtwerke Pforzheim einen günstigen Tarif über ein Sonderabkommen an. Für eine Photovoltaikanlage muss ein Einspeisevertrag über die Einspeisung in das Netz mit den Stadtwerken Pforzheim abgeschlossen werden. Die Vergütung erfolgt nach dem Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG). Für technische Fragen wenden Sie sich gerne per E-Mail msb-strom@stadtwerke-pforzheim.de an das Inbetriebnahmeteam der Stadtwerke Pforzheim.

Wie kann ich einen Elektro-Durchlauferhitzer bzw. eine Nachtstromspeicherheizung installieren lassen?

Elektro-Durchlauferhitzer und Nachtstromspeicherheizungen sind auf Grund ihrer hohen Leistungsaufnahme genehmigungspflichtig. Der schriftliche Antrag wird von einer konzessionierten Elektroinstallationsfirma bei den Stadtwerken Pforzheim eingereicht. Für Nachtstromspeicherheizungen muss eine Wärmebedarfsberechnung erstellt werden. Elektro-Durchlauferhitzer und Nachtstromspeicherheizungsanlagen dürfen ausschließlich von konzessionierten Elektroinstallationsfirmen montiert und in Betrieb genommen werden. Für technische

Fragen steht Ihnen das Inbetriebnahmeteam unter der E-Mail msb-strom@stadtwerke-pforzheim.de gerne zur Verfügung.

Baustellenversorgung

Sie benötigen einen Baustrom- und / oder Bauwasseranschluss?

Beantragen Sie diese gemeinsam mit Ihren Hausanschlüssen.

Bitte geben Sie die tatsächlich benötigte Leistung des/der Gebäude an, nur so kann die Leitung richtig dimensioniert werden. (Leistungsaufnahme von Kränen und Geräten mit einer hohen Leistungsaufnahme ebenfalls angeben.)

Für weitere Fragen steht Ihnen das Hausanschlussteam unter der E-Mail hausanschluss@stadtwerke-pforzheim.de gerne zur Verfügung.

Sie benötigen einen Baustrom- und / oder einen Bauwasserzähler?

Diese können nur durch konzessionierte Elektroinstallateure beantragt bzw. gesetzt werden.

Weitere Fragen zum Baustromzähler richten Sie bitte an die Tel. 07231 39717525 oder

E-Mail swp-baustrom@stadtwerke-pforzheim.de.

Weitere Fragen zum Bauwasserzähler richten Sie bitte an die Tel. 07231 39713408 oder

E-Mail installation@stadtwerke-pforzheim.de.

Antrags- und Meldeformulare, Genehmigungen

Wie erfolgt die Anmeldung elektrischer Anlagen und Geräte?

Der Planer oder der Einrichter muss zusammen mit der Anmeldung die erforderlichen Angaben über die an-

zuschließenden elektrischen Anlagen und Verbrauchsgeräte dokumentieren. Die Anmeldung darf nur durch ein zugelassenes Elektroinstallationsunternehmen erfolgen.

Dies gilt insbesondere für:

- neue Kundenanlagen
- zu erweiternde Anlagen, wenn die aufgrund des vorherigen Antrags festgelegte Leistung überschritten wird,
- Eigenerzeugungsanlagen, z. B. Blockheizkraftwerke, Photovoltaikanlagen, Wasserkraftwerke,
- Geräte zur Heizung oder Klimatisierung, z. B. Durchlauferhitzer, Nachtspeicherheizungen oder Wärmepumpen, ausgenommen ortsveränderliche Geräte,
- Einzelgeräte mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW
- Wallboxen

Weitere Auskünfte gerne unter:

msb-strom@stadtwerke-pforzheim.de.

Welche elektrischen Geräte sind genehmigungspflichtig?

Folgende Anlagen benötigen eine Genehmigung durch die Stadtwerke Pforzheim: Blockheizkraftwerke, Elektro-Durchlauferhitzer, Direktheizungen, Nachtspeicherheizungen, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Wasserkraftwerke, Einzelgeräte mit einer Nennleistung von mehr als 12 kW und Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Für weitere Auskünfte steht Ihnen das Inbetriebnahmeteam der Stadtwerke Pforzheim unter **msb-strom@stadtwerke-pforzheim.de** gerne zur Verfügung.

4.8 Entsorgung: Entwässerung

Wann werden Niederschlagswassergebühren fällig?

Niederschlagswassergebühren werden fällig, sobald bebaute und/oder befestigte (versiegelte) Teilflächen eines Grundstückes an die städtische Kanalisation zur Abwasserbeseitigung angeschlossen sind. Die Einleitung kann dabei mittelbar und/oder unmittelbar erfolgen. Die Berechnung erfolgt anhand der Größe und Art der versiegelten und abflusswirksamen Grundstücksflächen.

Änderungen in der Versiegelung oder Bebauung von Grundstücken sind dem Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim anzuzeigen. Änderungen werden dabei ab dem Tag der Kenntnis in der Berechnung der Niederschlagswassergebühr berücksichtigt.

Diese Änderungen können Sie beim Eigenbetrieb Stadtentwässerung Pforzheim schriftlich (Am Mühlkanal 16 in 75172 Pforzheim), per Fax 07231 391185 oder per E-Mail **abwassergebuehr@pforzheim.de** anzeigen.

Weitere Informationen oder Auskünfte können Sie bei unserer Bürgerberatung telefonisch unter 07231 393639 erfragen.

4.9 Erneuerbare Energien

Welche Heizung ist für mich die richtige?

Welche gesetzlichen Vorgaben muss ich bei einer energetischen Sanierung meiner Immobilie oder beim Neubau erfüllen?

Wo bekomme ich Auskunft über die aktuellen Förderprogramme?

Die Klimaschutz- und Energieagentur Enzkreis Pforzheim keep gGmbH berät neutral rund ums Dämmen,

Heizen, Energie erzeugen sowie zu Fördermöglichkeiten und rechtliche Rahmenbedingungen.

Weitere Informationen unter:

<https://keep-energieagentur.de/>

4.10 Gewässer / Hochwasser

Was ist ein Gewässerrandstreifen?

Gewässerrandstreifen dienen insbesondere dem Erhalt der ökologischen Funktion des Gewässers. Im Außenbereich beträgt der Gewässerrandstreifen mindestens 10 m, im Innenbereich mindestens 5 m. In dieser Zone können bauliche Maßnahmen grundsätzlich nicht realisiert werden.

Gibt es in Pforzheim Hochwassergefahrenkarten?

Ja, unter: www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/hochwassergefahrenkarten kann nachgeschaut werden, ob das eigene Grundstück vom Hochwasser betroffen ist. Unter HQ₁₀ versteht man eine Fläche, die rein statistisch betrachtet alle 10 Jahre überschwemmt wird. Analog verhält es sich bei Flächen mit HQ₅₀ bzw. HQ₁₀₀.

Darf ich im überschwemmten Bereich bauen und was ist zu beachten?

In Überschwemmungsgebieten ist Bauen nur mit einer Ausnahmegenehmigung und unter engen Voraussetzungen möglich. Für diese Ausnahmegenehmigung sind verschiedene Punkte zu erfüllen, z. B. muss der Bauherr für die überschwemmte bebaute Fläche entsprechend großen Hochwasserrückhalteraum schaffen. Das Vorliegen der Voraussetzungen ist gutachterlich nachzuweisen. Für die Errichtung von Heizöltankanlagen oder die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gilt die Technische Regel TRWS 791.

Wenden Sie sich bei Fragen gerne an das Amt für Umweltschutz.

4.11 Bodenschutz und Altlasten

Wo erhalte ich eine Altlastenauskunft für mein Grundstück? Gibt es bei der Stadt Pforzheim ein Altlastenkataster?

Altlastenauskünfte sind schriftlich (gerne per E-Mail) unter Angabe des Flurstückes im Amt für Umweltschutz zu erfragen. Dort wird in einem sogenannten Altlastenkataster eine Übersicht über alle altlastenrelevanten Grundstücke geführt. Die Altlastenauskunft ist in der Regel kostenfrei.

Was muss ich tun, wenn ich ein mit Altlasten behaftetes Grundstück besitze?

Wenn Sie ein mit Altlasten behaftetes Grundstück besitzen, ist es ratsam, grundsätzlich mit dem Amt für Umweltschutz als zuständige Altlasten- und Bodenschutzbehörde Kontakt aufzunehmen und die Grundstücksproblematik dort in einem Gespräch abzustimmen. Sollten Sie bereits Hinweise (z. B. Gutachten) über Ihre Altlastenproblematik besitzen, empfiehlt es sich, im Vorfeld diese Unterlagen dem Amt für Umweltschutz zukommen zu lassen.

4.12 Straßenverkehr

Was ist anlässlich eines Bauvorhabens bei der Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraumes (z. B. Gehweg, Straße) zu beachten?

Straßen und Gehwege dürfen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben in ihrer Nutzung möglichst wenig eingeschränkt werden.

Benötige ich eine Erlaubnis, wenn ich ein Gerüst, einen Kran oder einen Container auf den Gehweg oder die Straße stellen muss? Benötige ich eine Erlaubnis, wenn ich etwas auf dem Gehweg oder der Straße lagern möchte? Benötige ich eine Erlaubnis, wenn ich die Straße aufgraben oder den Gehweg absenken muss?

Immer dann, wenn öffentliche Fläche (Gehweg, Straße, Parkflächen, Wendehammer o. ä.) für private Zwecke genutzt wird, benötigt man eine Sondernutzungserlaubnis. Für das Aufstellen von Verkehrszeichen oder für das Absperren benötigt man außerdem eine verkehrsrechtliche Anordnung. Der Antrag sollte mindestens 2-3 Wochen vorher beim Grünflächen- und Tiefbauamt, Koordinierungsstelle (koordinierung.gta@pforzheim.de), gestellt werden. Die Anordnung wird dann vom Amt für öffentliche Ordnung, Straßenverkehrsbehörde erteilt. Es fallen Gebühren für die Genehmigung an.

Welche Unterlagen sind bei Beantragung einer Sondernutzungserlaubnis erforderlich?



Antragsformular, ggf. Lageplan, Verkehrszeichenplan, Angaben zur Fläche oder Länge der Sondernutzung, RSA-Verantwortliche, Firma/Person

Wer stellt die Beschilderung auf?

Normalerweise übernimmt dies eine Baufirma. Wichtig ist, dass es einen RSA-Verantwortlichen für die Umsetzung der Richtlinie für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen (RSA) gibt. Dies ist durch ein Schulungszeugnis nachzuweisen.

Wann wird eine Gestattung benötigt?

Bei dauerhafter Nutzung öffentlicher Fläche (auch Luftraum und Untergrund), z. B. bei Balkonen, Vorbauten, Baugrubenverbau und Rückverankerung,

Privatleitungen o. ä. wird ein Gestattungsvertrag in Form eines privatrechtlichen Vertrages erforderlich.

Welche Unterlagen sind bei der Antragstellung zur Gestattung erforderlich?

Formloser Antrag, Pläne mit ausreichender Vermaßung.

Wer ist Ansprechpartner bei der Antragstellung?

Wo ist der Antrag einzureichen?

Bitte reichen Sie den Antrag beim Grünflächen- und Tiefbauamt, Koordinierungsstelle (koordinierung.gta@pforzheim.de), ein. Für den Vertrag fällt ein einmaliges Entgelt entsprechend der städtischen Gestattungsrichtlinie an.

4.13 Baumschutz

Gibt es in Pforzheim eine Baumschutzsatzung?

Zum Zeitpunkt der Broschürenerstellung gibt es in Pforzheim keine Baumschutzsatzung.

Wie ist ein Baum auf einer Baustelle zu schützen?

Für den Schutz von Bäumen während Baumaßnahmen bieten die DIN-Norm 18920 und die Richtlinie R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen – Ausgabe 2023) wesentliche fachliche Grundlagen. Diese beziehen sich nicht nur auf den Schutz von Stamm und Krone, sondern ganz besonders auf den lebensnotwendigen Wurzelbereich eines Baums. Dieser wird definiert als der Kronendurchmesser zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten. Entlang dieser Linie ist ein Schutzzaun in einer Höhe von 1,80 m um den gesamten Wurzelbereich ortsfest (z. B. als Bretterzaun) herzustellen. Sollte aus Raumgründen ein kompletter Schutz dieses Wurzelbereichs nicht möglich sein, kann je nach Baumaßnahme und örtlichen Gegebenheiten eine

mögliche Variante gesucht werden. Für die Bäume in angrenzenden öffentlichen Straßen- oder Grünflächen ist hier vor der Umsetzung das Grünflächen- und Tiefbauamt der Stadt Pforzheim Ihr Ansprechpartner. Weitere Informationen zum Thema „Bäume und Baumschutz“ mit einer schematischen Abbildung sind in Kapitel 3.3.1 dieser Broschüre zu finden.

4.14 Natur- und Artenschutz

Ich plane Umbauarbeiten oder den Abriss eines Hauses – muss ich auf artenschutzrechtliche Belange achten?

Gebäude, insbesondere der Dachstuhl, unbewohnte Kellerräume und Außenverschalungen etc. dienen möglicherweise als Quartier für gebäudebewohnende Tiere, wie Vögel und Fledermäuse. An solchen Quartieren gelten für besonders und streng geschützte Tierarten strikte Artenschutzvorschriften: Alle heimischen Vögel und Fledermäuse sowie einige andere Tierarten, die im Siedlungsbereich vorkommen, dürfen nicht gefangen, verletzt oder gar getötet werden, ihre Lebensstätten dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden; außerdem dürfen die streng geschützten Arten an ihren Wohn- oder Zufluchtstätten nicht gestört werden – auch nicht infolge von Sanierungs- oder Abbruchmaßnahmen. Deshalb ist frühzeitig vor Beginn der Umbau- oder Abrissarbeiten zu prüfen, ob sich Anhaltspunkte dafür finden, dass das Gebäude von Fledermäusen, gebäudebewohnenden Vögeln oder sonst geschützten Tierarten als Lebensstätte genutzt wird. Bei Hinweisen auf geschützte Arten ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Pforzheim abzustimmen. Die frühzeitige Überprüfung ist erforderlich, damit ggf. notwendige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen frühzeitig geplant und rechtzeitig durchgeführt werden können. Meist gibt es Lösungen,

die den Bauzeitenplan nicht stören. Werden gebäudebewohnende Tierarten erst während der Baumaßnahme entdeckt, kann es zu Verzögerungen im Bauablauf kommen. Ggf. erforderliche behördliche Ausnahmen oder Befreiungen sind an strenge Maßstäbe gebunden. Gerne beantworten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Unteren Naturschutzbehörde Ihre Fragen.

Welche streng geschützten Tierarten sind bei Baumaßnahmen besonders zu beachten?

In Pforzheim häufige Bewohner von Gebäuden sind natürlich die verschiedenen Fledermausarten. Jede Art hat da ihre Vorliebe: Suchen Große Mausohren vor allem die Dachstühle auf, findet sich die Breitflügelfledermaus gerne in Zwischendecken oder in den geschützten Räumen zwischen Ziegel und Verschalung. Langohren und Zwergfledermäuse sind wiederum Spaltenbewohner, die sich hinter der Holzverschalung der Fassaden oder Klappläden wohlfühlen. Vögel wie Turmfalke, Schleiereule oder Dohlen brüten gerne in größeren Räumen, Halbhöhlenbrüter wie Grauschnäpper oder Hausrotschwanz finden in den kleinsten Nischen ein Plätzchen für ihr Nest. Der Mauersegler sucht ebenfalls kleine Spalten auf. Neben den gebäudebewohnenden Arten sind bei Neubauvorhaben Arten von Bedeutung, die sich in verwilderten Gärten und Brachflächen wohlfühlen, z. B. Zauneidechse und Schlingnatter. Sobald sich Wasserstellen bilden, können auch Amphibien wie Gelbbauchunke, Wechselkröte und Laubfrosch sich angesiedelt haben. Sind Natursteinmauern betroffen, kann die Mauereidechse vorkommen.

Was kann ich bei einem Neubau, bei einer Altbau-Sanierung oder Umbau für gebäudebewohnende Tierarten tun?

Bei den baulichen Maßnahmen gibt es viele Möglichkeiten, um von vornherein Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten für seltene Arten zu schaffen. Offene Lüftungs-

ziegel z. B. ermöglichen Fledermäusen den Zugang zu einem ansonsten nicht genutzten kalten Dachstuhl, ohne dass Tauben Zutritt haben. Durch spezielle Mauersteine können Brutgelegenheiten für Mauersegler geschaffen werden. Für Spaltenbewohner bietet sich der Raum hinter Holzverschalungen an, wenn dieser zugänglich gestaltet wird. Für die Zwergfledermäuse reicht dazu meist ein schmaler Spalt. Natürlich lassen sich auch Auf-Putz-Kästen für Spaltenbewohner anbringen. Das Amt für Umweltschutz berät Sie gerne!

Was muss ich bei größeren Glasfenstern beachten, um Vogelschlag zu vermeiden?

Vögel bewegen sich im freien Luftraum und können Hindernissen geschickt ausweichen. Leider können sie Glas nicht erkennen, und so werden Glasfassaden zur tödlichen Falle. Zwei Effekte sind besonders gefährlich: Ein Vogel erblickt einen Baum durch eine Glasscheibe hindurch und will diesen direkt ansteuern und kollidiert mit der Scheibe. Je größer und transparenter die Glasfront ist, desto größer ist die Gefahr. Der andere Effekt sind Spiegelungen. Spiegeln sich Gehölze oder der Himmel in der Scheibe, fliegt der Vogel den Baum an, ohne zu merken, dass es sich um eine Spiegelung handelt. Was kann man tun? Um die Gefahr durch transparente Scheiben zu verringern, sollten transparente Glaswände oder

Balkongeländer vermieden werden. Auch Eckfenster sind zu vermeiden. Sind sie unumgänglich, muss die Durchsicht zumindest reduziert werden, sodass transparente Flächen für Vögel sichtbar gemacht werden. Möglich sind auf den Außenseiten angebrachte Markierungen. Linien, Punkte, Raster, Schriftzüge – alles ist denkbar, der Kreativität sind keine Grenzen gesetzt. Vogelsilhouetten sind allerdings ungeeignet. Auch halbtransparente Materialien sind denkbar (Glasbausteine, Gitterglas, Milchglas). Spiegelungen können mit reflexionsarmem Glas verringert werden. Aufgeklebte, eingeätzte, vorgespannte oder vorgehängte Strukturen oder Ornamente verhindern Spiegelungen ebenfalls effektiv oder unterbrechen zumindest große Flächen. Weitere Information gibt es unter

www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf.

Ich möchte die Fassade streichen – darf ich Schwalbennester beseitigen?

Nein, ohne Genehmigung dürfen Schwalbennester nicht entfernt werden. Auf Antrag kann in begründeten Fällen durch die Untere Naturschutzbehörde eine Ausnahme zugelassen werden. In dieser Ausnahmeentscheidung wird in der Regel festgelegt, zu welchem Zeitpunkt die Beseitigung zulässig ist und wo ersatzweise Kunstnester anzubringen sind.

Abfallwirtschaft

Service-Center Abfallwirtschaft (An-, Um-, Abmeldungen, Abfallgebühren)	07231 3971-4141 service-center@abfallwirtschaft-pforzheim.de
Gelbe Tonne: Tonnenbestellungen	Firma Knettenbrech & Gurdulic Rhein Neckar GmbH 0721 96604444 LVP-pforzheim@knettenbrech-gurdulic.de

Amt für öffentliche Ordnung

u.a. Anforderungen an Tierhaltung im Innen- und Außenbereich	07231 39-2502 afo@pforzheim.de
--	-----------------------------------

Amt für Umweltschutz

Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen	07231 39-2000 afu@pforzheim.de
Auskünfte aus dem Altlastenverzeichnis	
Klimaschutz beim Bauen	
Schutzgebiete	
Überschwemmungsgebiete/ Hochwassergebiete	

Baurechtsamt

Akteneinsicht in Bauakten: siehe Infopunkt Bauen	07231 39-2293 bra@pforzheim.de
Auskünfte zum Inhalt der Bebauungspläne und Einsicht in diese	
Einreichung von Nachweisen zum GEG, KlimaG BW und EWärmeG: bra-energiegesetze@pforzheim.de	
Fragen zum Brandschutz	

Gestaltungsbeirat

Beurteilung von Bauvorhaben, die aufgrund ihrer Größenordnung und Bedeutung für das Stadtbild prägend in Erscheinung treten	07231 39-3652 gestaltungsbeirat@pforzheim.de
---	---

Grünflächen- und Tiefbauamt

Erschließungs- und Abgabenzustand	07231 39-2451 gta@pforzheim.de
Gestattungsvertrag	
Sondernutzungserlaubnis für den öffentlichen Bereich	

Infopunkt Bauen

Anlaufstelle für alle Frage rund um das Thema Bauen	07231 39-1800 ipb@pforzheim.de
Akteneinsicht in Bauakten	07231 39-1800 bra-ae@pforzheim.de

Klimaschutz- und Energieagentur Pforzheim Enzkreis keep gGmbH

Beratung zu Energieeffizienz, Erneuerbaren Energien und Klimaschutz	07231 308-6868 info@keep-energieagentur.de
---	---

Planungsamt

Auskünfte aus dem Flächennutzungsplan	07231 39-2477 pla@pforzheim.de
Beratung zu Fassaden und Werbeanlagen	

Schornsteinfegerwesen

Gemeinsame Dienststelle für das Schornsteinfegerwesen beim Landratsamt Enzkreis	07231 308-9229 schornsteinfegerwesen@enzkreis.de
---	---

Stadtentwässerung Pforzheim (ESP)

Änderung der versiegelten Flächen (Niederschlagswassergebühr)	07231 39-2728 esp@pforzheim.de bzw. abwassergebühr@pforzheim.de
Entwässerungsgesuch	
Kanalkataster (Abwasserleitungen und zugehörige Hausanschlüsse)	

Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co. KG

u.a. Beantragung von Hausanschlüssen für Strom, Wasser, Gas und Wärme	07231 3971-3971 serviceline@stadtwerke-pforzheim.de
---	--

Untere Denkmalschutzbehörde

Denkmale in aktuellen Sanierungsgebieten mit Sanierungsvertrag	07231 39-3406 udb@pforzheim.de
--	-----------------------------------

Vermessungs- und Liegenschaftsamt

Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis und dem Liegenschaftskataster	07231 39-3230 vla@pforzheim.de
Bebauungsplanauszüge	
Grundbucheinsichtsstelle	

Abfall	15, 16, 28, 29, 37, 47, 64
Abnahme	16, 55
Abstandsfläche	9, 23, 25, 26, 30, 31, 50
Altlasten	5, 37, 59, 64
Artenschutz	9, 38, 40, 41, 61, 64
Auflenbereich	6, 8, 9, 36, 43, 47, 48, 50, 59, 64
Barrierefreiheit	24, 25
Bauantrag	9, 10, 11, 12, 13, 14, 19, 24, 28, 36, 37, 49, 50
Baufreigabe	12, 13, 49
Baulast	23, 24, 50, 64, 65
Bäume	37, 38, 39, 40, 60, 61
Baumschutz	37, 38, 39, 60
Bauvorbescheid	9, 31, 47
Bebauungsplan	6, 7, 9, 10, 11, 16, 23, 25, 38, 40, 46, 47, 50, 64, 65
Brandschutz	16, 20, 21, 23, 25, 26, 53, 54, 64
Denkmalschutz	9, 11, 15, 18, 19, 33, 50, 51, 65
Entwässerung	13, 27, 28, 32, 58
Entwurfsverfasser	9, 10, 13
Erneuerbare Energien	3, 34, 35, 58
Feuerungsanlage	10, 16, 22, 30, 31, 32
Gebäudeenergiegesetz (GEG)	34,35
Gebäudeklassen	10, 13, 16, 21
Gestaltungsbeirat	3, 11, 53

Hochwasserschutz	3, 36, 37, 59
Innenbereich	6, 7, 8, 14, 36, 42, 46, 47
Kenntnisgabeverfahren	10, 30
Klimaanpassung/Klimaschutz	3, 43, 44
Natur- und Artenschutz	3, 8, 38, 40, 41, 42, 48, 61
Nutzungsänderung	8, 10, 14, 28, 32
Photovoltaik-Pflicht	35
Privates Baurecht	24, 25
Rauchmelder	20
Roter Punkt	12, 13
Schornsteinfeger	10,22
Stellplätze	16, 24, 30, 31, 32, 46
Technisches Rathaus	5, 14, 15
Umweltschutz	3, 14, 34, 36, 37, 40, 43, 44
Vegetationszeit	38, 41, 42
Vereinfachtes Verfahren	10, 12, 13, 30
Verfahrensfreie Vorhaben	8, 10, 12, 14
Versorgungsleitungen	26, 37, 38
Wasserversorgung	3, 5, 8, 26, 46, 54
Zauneidechse (Artenschutz)	5, 40



