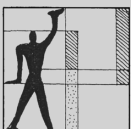
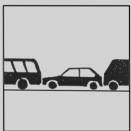
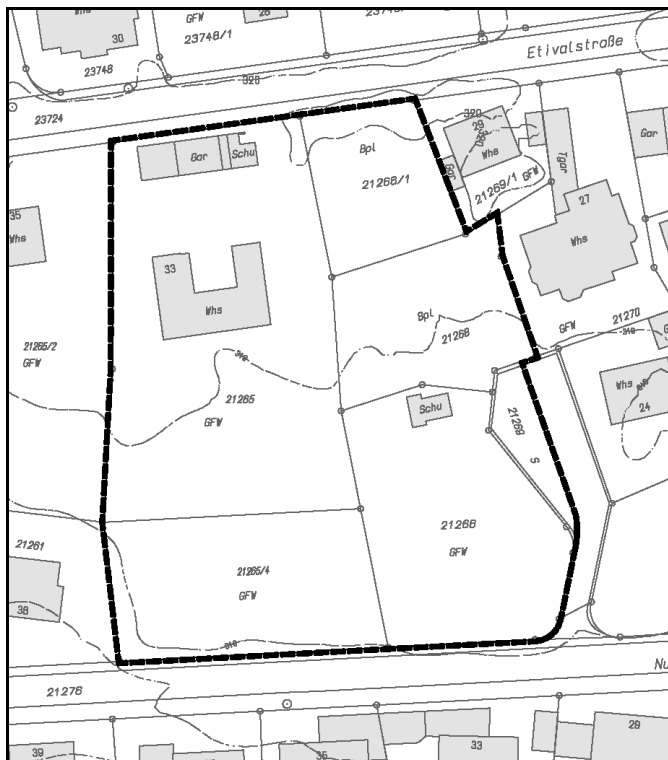


Stadt Pforzheim

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Areal Villa Witzenmann"

- Satzung -



Karlsruhe  
April 2016

**MODUS CONSULT**   
Dr.-Ing. Frank Gericke - Karlsruhe

**Stadt Pforzheim**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Areal Villa Witzenmann"**

**- Satzung -**

## **Bearbeiter**

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

Martin Müller (B. Sc.)

## **Auftragnehmer**

**MODUS CONSULT** Karlsruhe

Dr.-Ing. Frank Gericke

Freier Architekt und Stadtplaner

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721 / 94006-0

Erstellt im April 2016

## Inhalt

### Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text)
- A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- A - 5 Hinweise

### Teil B Begründung

- B - 1 Begründung
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange
- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

### Weitere öffentlich ausgelegte Fachbeiträge und Pläne

- C - 1 Fachbeitrag Artenschutz

# Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Rahmen der im Folgenden im WA1 - WA2 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

### **1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Eintragungen zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeuten:

WA 1, WA 2, WA 3 = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA, d.h. im WA 1-3) zulässig sind

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

#### **1.3.1 Grundflächenzahl (§§ 19, 21a Abs. 3 BauNVO)**

Im WA ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35 als Höchstmaß festgesetzt. Sie darf im WA 2 durch die Grundflächen von bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis auf eine Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die Einhaltung dieser Werte ist für das Baugrundstück insgesamt nachzuweisen, nicht für einzelne Teile des Baugrundstückes.

#### **1.3.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

### 1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Trauf- und Firsthöhen sind durch Planeintrag als Höhen über Normalnull (ü.NN) jeweils als Höchstmaße festgesetzt.

Als Firsthöhe gilt die Höhe der Oberkante des Daches und der Außenwände. Als Traufhöhe gilt die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut bzw., wenn keine Dachhaut über der Außenwand liegt, des oberen Abschlusses der Außenwand an den Traufseiten des Gebäudes.

Technische Aufbauten dürfen im WA 1 die Oberkante baulicher Anlagen um maximal 2 m überschreiten, jedoch auf nicht mehr als 5% der Dachfläche.

### 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen im zeichnerischen Teil. Hiervon abweichend sind auch in der Fläche für Tiefgaragen unterirdische bauliche Verbindungen zulässig.

Im WA 2 dürfen die Baugrenzen durch die bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleibenden untergeordneten Bauteile und Vorbauten nicht überschritten werden.

### 1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der Fläche für KFZ-Stellplätze, oberirdische Garagen nur innerhalb der Fläche für Garagen und unterirdische Garagen nur innerhalb der Fläche für Tiefgaragen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO außer Zufahrten, Wege und Einfriedungen müssen außerhalb der Baufenster mindestens 1,5 m Abstand von der nächsten Straßenverkehrsfläche einhalten.

### 1.6 Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

## **1.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.7.1 Bodenschutz**

Durch Baumaßnahmen verdichtete, unversiegelte Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten verdichteten Tiefe zu lockern.

### **1.7.2 Wasserdurchlässige Materialien**

Im WA sind die oberirdischen KFZ-Stellplätze und deren Zufahrten mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **1.7.3 Nisthilfen**

Auf den Grundstücken des WA 1-2 sind in Summe mindestens 10 Nisthilfen für Vögel fachgerecht anzubringen.

## **1.8 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Im WA ist auf den Baugrundstücken je angefangene 250 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu erhalten oder anzupflanzen. Dabei sind zwei Baumstandorte für zu erhaltende Bäume zeichnerisch festgesetzt; dort sind bei Abgang Bäume anzupflanzen, wobei geringfügige Standortabweichungen zulässig sind. Jedem Baum ist eine mindestens 4 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche oder alternativ ein mindestens 2 m großer Pflanzstreifen zur Verfügung zu stellen.

Im WA sind die Tiefgaragendächer und unterirdischen Gebäudeteile in den Teilen, die nicht überbaut oder als Terrasse, Platz oder Weg gestaltet werden, intensiv mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Die Statik der Tiefgaragendächer sowie der Aufbau des Gründachs sind so auszuführen, dass das dauerhafte Wachstum von artgemäß mindestens mittelgroßen Baumarten gesichert ist und nachweislich im Jahresmittel ein Abflussbeiwert von 0,2 erreicht wird. Jedem Baum ist ein mindestens 4 m<sup>2</sup> großer Wurzelraum in für den dauerhaften Erhalt des Baumes ausreichender Schichtdicke (z.B. Substratstärke von 60 cm) zur Verfügung zu stellen.

Innerhalb des WA 1-2 sind auch Pflanzen anzupflanzen, die für Nachtinsekten eine hohe Attraktivität aufweisen (z.B. Lonicera-Arten).

Die Begrünungsmaßnahmen in den Baugebieten sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit fertigzustellen. Erfolgte festgesetzte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Auf die Pflanzliste (s. A-5 Hinweise) wird hingewiesen.



# Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

## **2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden -Württemberg (§ 74 LBO)**

### **2.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Im WA1 sind nur Flachdächer zulässig. Im WA 2 sind nur Satteldächer mit umlaufender Attika und im WA 3 nur Satteldächer, Walmdächer oder Flachdächer zulässig; dabei ist die Dachdeckung im WA 2 bei den verschiedenen Gebäuden im Material einheitlich auszuführen. Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen (inkl. Tiefgaragen) und Carports sowie Vordächer sind hiervon ausgenommen.

Dachaufbauten, die in der Höhe über die Attika hinausgehen, sind in das architektonische Gesamtkonzept zu integrieren und in ihrer Gestaltung auf die angrenzenden Bauteile abzustimmen. Im WA 2 sind Dachaufbauten (ohne Kamine, Lüftungsrohre u.ä.), die in der Höhe über die Attika hinausgehen, unzulässig. Im WA 3 dürfen Dachaufbauten die Dachfläche um nicht mehr als 1 m in der Höhe überragen. Sie sind im WA 3 einzuhausen oder an ihren Außenseiten einzugrünen; ausgenommen hiervon sind Solaranlagen.

Die Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie auf dem Dach müssen mindestens um das Maß der 1,5-fachen über der Dachhaut liegenden Höhe der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie (inkl. Konstruktionshöhe) von der Außenkante der Außenwand zurückgesetzt sein.

### **2.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farben und reflektierende Materialien unzulässig. Im WA 2 sind die Gebäude in Material- und Farbgebung einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen.

### **2.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind generell nur an der Stätte der Leistung und soweit dies mit dem Denkmalschutz vereinbar ist zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen darf die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Durchgehende Farbbänder mit Werbecharakter sind auf den Fassaden nicht zulässig.

Dabei sind Einzelbuchstaben in der Höhe und der Breite auf 0,30 m und die sonstigen Werbeanlagen in der Höhe auf 0,50 m begrenzt.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten oder umgebungsverträglich zu mindern. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laserwerbung, Skybeamer, drehbare Werbeträger oder solche mit wechselnden Motiven sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

## **2.5 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallsammelbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch, im WA 1-2 parkartig anzulegen und zu unterhalten. Bei Bodenmodellierungen ist vorrangig Erdaushub aus dem Baugrundstück zu verwenden.

Den Gebäuden im WA 2 ist mindestens ein Laubbaum so vorzulagern, dass er im WA 2 und zumindest teilweise zwischen dem jeweiligen Gebäude und dem Baufenster des WA 1 liegt.

Alle oberirdischen Plätze für bewegliche Abfallsammelbehälter sind randlich einzugrünen.

## **2.6 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind im WA nur als Schnitthecken aus geeigneten standortheimischen Laubgehölzen oder notwendige, zumindest teilweise eingewachsene Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über dem fertigen Gelände zulässig. Ansonsten sind Holz- und Metallzäune sowie Mauerscheiben und Holzwände im WA unzulässig.

## **2.7 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf Gebäudedächern zulässig.

## **2.8 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

## 2.9 Abweichende Abstandsflächentiefe (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Auf dem Baugrundstück selber darf zwischen den drei Baufenstern im WA 2 die Tiefe der Abstandsflächen bis auf eine Tiefe von mindestens 0,3 der Wandhöhe reduziert werden, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung ausreichend gewährleistet bleiben und Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Tiefe der Abstandsflächen darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.

# Teil A - 3 Planfestsetzungen (ist separat beigefügt)

# Teil A - 4 Vorhaben- und Erschließungsplan (ist separat beigefügt)

# Teil A - 5 Hinweise

## Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

### Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten werden aus ingenieur-geologischer Sicht folgende Hinweise vorgetragen: Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

### Auffüllung der Grundstücke / Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Auf die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung und die DIN 18300 'Erdarbeiten' wird hingewiesen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die 'Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial' und die 'Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg' zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde zu prüfen.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Falls im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.



## **Bodenfunde**

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26, umgehend zu melden.

Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (vgl. § 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

## **Versickerung**

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis zu beantragen.

## **Leitungen**

Bestehendes Gebäude (Etivalstr. 33):

Die Villa Witzemann ist zusammen mit dem ehemaligen Gästehaus (Etivalstr. 35) an den Schmutzwasserkanal in der Nuitsstraße angebunden, wobei die private Entwässerungsleitung über das Flst. 21265/4 verläuft.

Des Weiteren existiert eine Drainageleitung für die beiden Gebäude, zu deren Trasse in unseren Entwässerungsakten nur grobe Angaben enthalten sind. Demnach müsste sie überwiegend außerhalb des Bebauungsplans in Richtung Westen verlaufen und an den öffentlichen Regenwasserkanal im Straßenflurstück 21245 angeschlossen sein.

Lt. der Akten des Amtes für Stadtentwässerung Pforzheim Abteilung 2 - PL/DV sind die befestigten Oberflächen der beiden Gebäude an den Schmutzwasserkanal in der Nuitsstraße angebunden. Im Zuge der Sanierung der Villa Witzemann sollte zum einen geprüft werden, ob die Oberflächenentwässerung des Gebäudes mit vertretbarem Aufwand vom Schmutzwasserstrang abgetrennt und in einer separaten Leitung an den Regenwasserkanal in der Nuitsstraße

angeschlossen werden kann. Zum anderen ist der Zustand der von der Villa zur Nuitsstraße verlaufenden Mischwasserleitung zu untersuchen. Bei Erfordernis ist die Leitung zu sanieren.

#### Geplante Gebäude:

Die gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Gebäude müssen über die Kanäle in der Nuitsstraße (einschl. Stichstraße) im Trennsystem entwässert werden. Da der dortige Regenwasserkanal nicht auf die mit der Nachverdichtung verbundene Erhöhung des Regenwasserabflusses ausgelegt ist, sind auf den Grundstücken Maßnahmen zu ergreifen, um die abflusswirksame Fläche im gesamten Bebauungsplangebiet (inkl. der Villa Witzenmann und Flst. 21266/1) auf 1.200m<sup>2</sup> zu begrenzen.

### **Begrünung**

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Zusammen mit den Unterlagen des Bauantrags ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

### **Pflanzliste**

Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind auf einer Liste bei der Baugenehmigungsbehörde einzusehen sowie im Internet unter [http://cdn.pf.webseiten.cc/fileadmin/user\\_upload/bauen/Baurecht/pflanzenliste-als-empfehlung.pdf](http://cdn.pf.webseiten.cc/fileadmin/user_upload/bauen/Baurecht/pflanzenliste-als-empfehlung.pdf) bereitgestellt. Bei Anlage von Wiesenflächen wird die Verwendung von artenreichem Saatgut aus regionaler Herkunft gemäß § 44 NatSchG und eine extensive Pflege empfohlen.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die FLL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen", Teil 1, ist zu beachten.

### **Minderung der baustellenbedingten Eingriffe in die Natur**

Vorhandene Bäume, die erhalten bleiben, sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu sichern.

Die Durchführung von Gehölzrodungen darf nur in den Monaten Oktober bis Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

### **Kriminalprävention**

Auf die Möglichkeit einer kostenlosen und unverbindlichen Beratung bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Karlsruhe, Standort Pforzheim, wird hingewiesen.

# Teil B Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>B - 1: Begründung</b> .....	<b>22</b>
1. Anlass der Planung .....	22
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	23
3. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	23
3.1 Landesentwicklungsplan .....	23
3.2 Regionalplan .....	23
3.3 Flächennutzungsplan .....	23
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	23
4. Bestandsanalyse .....	25
4.1 Gelände .....	25
4.2 Erschließungssituation .....	25
4.3 Bestehende Nutzungen .....	26
4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude .....	26
5. Ziele der Planung .....	26
5.1 Grundzüge der Planung .....	26
5.2 Nutzungskonzept und Denkmalschutz .....	26
5.3 Erschließung .....	31
5.4 Grünordnung .....	32
5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	32
<b>B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>37</b>
<b>B - 3: Umweltbelange</b> .....	<b>41</b>

## **B - 1: Begründung**

### **1. Anlass der Planung**

Hintergrund der vorhabensbezogenen Bebauungsplanung ist das allgemeine Ziel, den zumutbaren Erhalt der denkmalgeschützten Villa Witzenmann in Zusammenhang mit dem Gesamtprojekt zu erreichen; denn bei dieser stehen aufwendige Sanierungsarbeiten an.

Planungsanlass ist ebenfalls das Ziel der mit dem Gebiet und dem Denkmalschutz verträglichen innerörtlichen Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum. Denn die Bebaubarkeit ist bei der im bestehenden Bebauungsplan gegebenen Form und Größe der Baufenster über das städtebaulich notwendige Maß hinaus eingeschränkt mit dem Ergebnis einer schlechten Bebaubarkeit. Auch sieht dieser Bebauungsplan im Bereich der Sachgesamtheit noch eine Bebaubarkeit entlang der Nuitsstraße vor, welche aufgrund denkmalschutzrechtlicher Vorgaben jedoch nicht realisierbar ist. Der bestehende Bebauungsplan, welcher noch vor der Feststellung der Denkmaleigenschaft der Villa entstand, wird der neuen Situation nicht mehr gerecht.

Dies ist bei der Planung berücksichtigt und mündet in städtebaulich verträgliche Planung, welche gleichzeitig eine bessere Grundstücksausnutzbarkeit in städtebaulicher Ordnung und im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ermöglicht. In diesem Sinne soll auf dem Gelände der Villa Witzenmann aus dem Jahre 1957 auch eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung erfolgen.

Die im Geltungsbereich vorhandene überbaubare Grundstücksfläche soll hierfür unter Beachtung des Denkmalschutzes neu gegliedert werden. Außerhalb des denkmalgeschützten Gartens sind drei gestalterisch anspruchsvolle Stadtvillen auf dem Grundstück der denkmalgeschützten Villa Witzenmann vorgesehen. Hierfür ist es jedoch erforderlich, den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1960 zu ändern, insbesondere um die Baufenster anzupassen.

Da es sich um eine Innenentwicklung handelt und aufgrund seiner geringen Grundfläche, soll der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Eine frühzeitige Beteiligung ist gleichwohl durchgeführt worden.

Die Wahl des Instrumentes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit ergänzenden vertraglichen Regelungen dient der Qualitätssicherung und der Sicherung der Sanierung der Villa in Zusammenhang mit dem Gesamtprojekt.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt zwischen der Etivalstraße und der Nuitsstraße. Er hat eine Größe von ca. 6.700 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke Nr. 21265, 21265/4, 21266, 21266/1 und 21268 sowie teilweise das Flurstück Nr. 21269.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Teil A-3) im Maßstab 1:1.000.

## 3. Einordnung in übergeordnete Planungen

### 3.1 Landesentwicklungsplan

Das Oberzentrum Pforzheim befindet sich im Verdichtungsraum Karlsruhe-Pforzheim im Anschluss an den Verdichtungsraum Stuttgart.

Es liegt an den Landesentwicklungsachsen (Karlsruhe -) Pforzheim - Calw - Nagold - Horb sowie Pforzheim - Mühlacker mit Anschluss nach Vaihingen an der Enz bzw. Bruchsal.

### 3.2 Regionalplan

Im Regionalplan 2015 Nordschwarzwald, rechtsverbindlich seit dem 21.03.2005, liegt die Stadt Pforzheim zudem an der regionalen Entwicklungsachse Pforzheim – Birkenfeld – Neuenbürg – Bad Wildbad.

Sie ist als Siedlungsbereich festgelegt. Das Plangebiet ist als 'Siedlung Bestand' dargestellt.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

### 3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt vollständig im bestehenden Bebauungsplan "Teilgebiet Nagoldhang - Teilausschnitt An der Scheuerbergwiese" (rechtskräftig seit dem 01.06.1960).

Dieser setzt dort entlang der anliegenden Straßen Baufenster mit Baufluchten sowie Vorgarten/private Grünanlage fest (vgl. Abb. 1).



**Abb. 1:** Auszug aus dem Bebauungsplan "Teilgebiet Nagoldhang - Teilausschnitt An der Scheuerbergwiese"

### 3.5 Denkmalschutz

Die Villa Dr. Walter und Ruth Witzenmann wurde 1957 für das prominente Unternehmerehepaar als zweigeschossiges Landhaus nach Plänen des jungen Pforzheimer Architekten Hansjörg Mosetter errichtet. Die Villa vereint die zeittypische Abschirmung gegen den öffentlichen Raum mit einer qualitativ hochstehenden und auf vornehme Repräsentation bedachte Gestaltung im Innenraum des Anwesens. Hier öffnet sich die Anlage auf den vormals parkartig angelegten Privatgarten. Dr. Walter Witzenmann (1908-2004), Ehrenbürger der Stadt Pforzheim, war über Jahrzehnte Geschäftsführer der Weltfirma Witzenmann GmbH und war auch als Politiker und Mäzen eine bedeutende Persönlichkeit im öffentlichen Leben der Stadt Pforzheim. Das Anwesen ist ein in seiner architektonischen Qualität hochstehender, deshalb exemplarischer Vertreter der deutschen Nachkriegsmoderne, die sich am "International Style" orientierte. Der Garten bildet mit Villengebäude, Garage und Pavillon (auf dem Flurstück 21265/2) eine Sachgesamtheit gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes (vgl. Planzeichnung).

Allerdings stehen für die weitere Nutzung der Villa sehr aufwendige Sanierungsarbeiten an. Im Garten sind zudem die Pflanzungen seit längeren nicht zugeschnitten worden und inzwischen stark gewachsen, so dass dessen Erscheinungsbild vom ursprünglichen Zustand abweicht. Die Villa wird von einem sehr



großen Laubbaum überragt. Entlang der Nuitsstraße bestehen dichte, etwa haustiefe Gehölze. Nördlich eines Wasserbeckens im südlichen Grundstücksteil stehen ebenfalls dichte Gehölze, die das Grundstück optisch gliedern.

Es ist das erklärte Ziel, die Villa Witzemann zu erhalten und einer angemessenen Nutzung - im gegebenen Fall einer Wohnnutzung - zuzuführen, die der architektonischen Qualität und dem fließenden Übergang von Innen- und Außenraum mit den bestehenden Raumfolgen entspricht.

Seit dem Baujahr 1957 wurde das Haus nicht saniert, weder energetisch noch hinsichtlich seiner haustechnischen Komponenten. Für die vorgesehene Nutzung der Villa sind aufwändige Sanierungsarbeiten notwendig, deren baulicher und finanzieller Umfang den Erhalt der Villa grundsätzlich in Frage stellen.

Denn Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern müssen diese gemäß dem Denkmalschutzgesetz nur im Rahmen des Zumutbaren erhalten und pfleglich behandeln. Aus der Erfahrung und Praxis heraus ist zu konstatieren, dass der Erhalt eines Denkmals nicht losgelöst von seiner Nutzung betrachtet werden kann. Die Erhaltung von Baudenkmalen ist maßgeblich mit einem tragfähigen Nutzungskonzept verbunden.

## **4. Bestandsanalyse**

### **4.1 Gelände**

Das Gelände ist zur Nuitsstraße hin leicht abschüssig.

### **4.2 Erschließungssituation**

Das Plangebiet ist heute über die Etivalstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Im Süden grenzt zudem die Nuitsstraße mit abzweigendem Erschließungsstich unmittelbar an das Plangebiet an.

Über die nahegelegenen Bushaltestellen 'Etivalstraße' und 'Vogelsangstraße' und 'Am Nagoldhang' ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Das Plangebiet ist heute bereits an das Leitungsnetz angeschlossen.

### 4.3 Bestehende Nutzungen

Das Areal ist mit der aus dem Jahre 1957 stammenden Villa Witzemann, einer Garagenanlage und kleineren Nebengebäuden bebaut. Südlich der Villa besteht eine Gartenanlage.

Jedoch haben sich der Garten und die Pflanzungen mehr und mehr ausgebreitet und wurden seit längerem nicht zurückgeschnitten. Der Garten ist in seiner Großzügigkeit durch den freien Bewuchs beeinträchtigt. Das Erscheinungsbild weicht vom ursprünglichen Zustand inzwischen ab. Entlang der Nuitsstraße stehen dichte, etwa haustiefe Gehölze. Nördlich eines Wasserbeckens im südlichen Grundstücksteil und am Ostrand des denkmalgeschützten Bereiches stehen ebenfalls dichte Gehölze, die das Grundstück optisch unterteilen. Gleichwohl ist die Gartengestaltung in Zusammenhang mit der Villa weiterhin spürbar.

### 4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude

Das Plangebiet liegt in einem Wohngebiet mit Wohngebäuden. Westlich der Villa besteht auf dem Nachbargrundstück ein denkmalgeschützter Pavillon, das ehemalige Gästehaus.

## 5. Ziele der Planung

### 5.1 Grundzüge der Planung

Die Bebauungsplanung dient dem Erhalt der denkmalgeschützten Villa sowie der innerörtlichen Nachverdichtung. Zudem soll an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze Wohnbebauung mit begrünter Tiefgarage errichtet werden. Im nördlichen Bereich soll ein Gebäude mit östlich angrenzender Garage ermöglicht werden.

### 5.2 Nutzungskonzept und Denkmalschutz

#### ▸ Sicherung der Villa und Nachverdichtung

Das Plangebiet ist besonders geprägt von der Villa Witzemann mit Garten. Die Villa ist ein hervorragendes Beispiel für das Bauen in der deutschen Nachkriegsmoderne in Pforzheim. Es ist das erklärte Ziel, die Villa zu erhalten und einer angemessenen Nutzung zuzuführen. Vorgesehen ist eine Nutzung zu Wohnzwecken, die der architektonischen Qualität und dem fließenden Übergang von Innen- und Außenraum mit den bestehenden Raumfolgen am besten entspricht.

Das Sanierungskonzept der Villa sieht wie bisher eine Wohnnutzung vor, die so ausgelegt wird, dass das räumliche Kontinuum der Villa nicht gestört wird und trotzdem zwei Wohneinheiten entstehen können.

Ohne ein wirtschaftlich tragfähiges Bauungskonzept erscheint es schwierig, einen Bauherrn zu finden, der bereit ist, die aufwändige Sanierung und den Erhalt des Baudenkmals zu übernehmen. Vielmehr wird die Gefahr gesehen, dass sich durch langfristige Beibehaltung des Status Quo der Zustand der Villa zunehmend verschlechtert, der Sanierungsbedarf sich entsprechend erhöht und im Endeffekt die Erhaltungsmöglichkeit der Villa aus wirtschaftlichen Gründen grundsätzlich in Frage gestellt wird.

Zusammen mit dem namhaften Pforzheimer Architekten Peter W. Schmidt hat die Arlinger Baugenossenschaft ein Konzept für die denkmalgerechte Sanierung und den dauerhaften Erhalt der Industriellenvilla Witzenmann vorgelegt. Diese sah ursprünglich die Anordnung von fünf Stadtvillen an der südlichen und süd-östlichen Grundstücksgrenze vor. Aufgrund heutiger denkmalrechtlicher Restriktionen sind im Planungsverlauf zwei der Gebäude im denkmalgeschützten Bereich bei der Planung entfallen.

Vor diesem Hintergrund hat die Arlinger Baugenossenschaft zusammen mit den Grundstückseigentümern die Situation vor Ort neu bewertet und nach Grundstückspreisverhandlungen ein tragfähiges Konzept für die Sanierung der Villa und eine Bebauung mit lediglich drei Stadtvillen im östlichen Bereich entwickelt. Im nun vorliegenden Konzept bleibt der denkmalgeschützte Garten unbebaut. Die Nachverdichtung des Grundstücks durch sorgsam und zeitlos gestaltete Gebäude ist Bestandteil auch der modifizierten planerischen Konzeption.

Die Nachverdichtung dient den städtebaulichen Zielen der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und der Schaffung von Wohnraum. Dem entsprechend wird östlich des denkmalgeschützten Bereiches mit geringer baulicher Dichte ein stärker verdichteter Bereich im Süd-Osten des Plangebiets geschaffen und im Nord-Osten die künftige Bebaubarkeit bezogen auf das dort bereits bestehende Baurecht verbessert. Durch die kleinteilige Untergliederung der möglichen Bebauung im WA 2 bleiben hier die gewählten Volumina mit der Umgebung städtebaulich verträglich, auch wenn diese im Allgemeinen niedriger sind. Der Zulässigkeitsmaßstab wird hierdurch also erhöht.

Das Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung städtebaulicher und gestalterischer Kriterien, wie Verträglichkeit mit der Umgebungsbebauung, Rücksichtnahme/Abstand um die denkmalgeschützte Villa etc. ist ein eigenständiges städtebauliches Planungsziel, jedoch auch für die Verbesserung der Tragfähigkeit des Villenerhalts im Zusammen-

hang mit dem Gesamtprojekt zweckdienlich.

Um die Qualität der geplanten Bebauung zu sichern, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag aufgestellt. Die Verpflichtung zur Sanierung der Villa als Teil des Gesamtvorhabens wird vertraglich geregelt. Für die Villa wurde bereits ein Bauantrag zur Sanierung und Nutzung der Villa als Wohnnutzung genehmigt.

▸ Städtebauliche Konzeption

Der südliche Teil des Gartens beinhaltet nach geltendem Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen. Die Denkmalschutzbehörden führen aber an, dass durch diese Teilbebauung des Gartens der Wert des Gesamtdenkmals grundsätzlich in Frage steht. Daher werden die dortigen Baufenster im denkmalgeschützten Bereich aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Im Gegenzug wird im nicht denkmalgeschützten Bereich im Osten des Plangebiets eine bessere Bebaubarkeit und stärkere Verdichtung zugelassen. Dies ist auch deshalb erforderlich, da beispielsweise nicht ersichtlich ist, wieso sich die künftige Bebaubarkeit an der freien Form der Baufenster, welche z.T. auf nicht mehr bestehende Gebäude referiert, zwingend halten müsste.

In diesem Zusammenhang wird das Baufenster im WA 3 angepasst und aufgrund der Nähe zur Villa und der straßenseitigen Lage die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Baufenster für die Neubebauung können dabei die bestehende Baustruktur sinnvoll ergänzen, indem sie zueinander bzw. zu Verkehrsflächen in Bezug gesetzt werden. Sie können so raumbildend und für die Baukörperanordnung eingrenzend wirksam werden.

Im WA 2 wird neben dem Garten zwecks Nachverdichtung eine höhere Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen zugelassen. Denn auf dem Angrenzerflurstück 21270 besteht bereits ein Mehrfamilienhaus, die Stichstraße und die Nuitsstraße schaffen Abstand zur jeweils gegenüberliegenden Bebauung, und das Bauvolumen an der Nuitsstraße liegt neben der Freifläche des Gartens und auf der Schattenseite der südlich der Nuitsstraße liegenden Bebauung.

Das Plangebiet beinhaltet denkmalbedingt unterschiedliche Bebauungsdichten. Das Denkmalschutzrecht, der Nachbarschutz und die Hochwertigkeit des Quartiers werden mit der Planung beachtet. Dem Ziel der Innenentwicklung wird Rechnung getragen erhöht.

Dabei bleibt die geplante, maßvoll erhöhte Bebauungsmöglichkeit mit der Umgebung verträglich. Dies ist insbesondere der Baukörpergliederung geschuldet - ein langer, für die heutige Umgebung unverträglicher Gebäuderiegel wird hierdurch vermieden. Baukörper in solch einem Volumen sind in der

bestehenden Struktur nicht vorhanden und scheinen auch mit den Belangen des Denkmalschutzes auf den angrenzenden Grundstücken schwer vereinbar.

► Architektonisch-städtebauliche Qualität

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende, zwischenzeitlich weiter optimierte Konzept wurde im Gestaltungsbeirat Pforzheim beraten und von den Mitgliedern für gut befunden. Es sah bereits die Verlegung der Tiefgarage in den nicht denkmalgeschützten Bereich vor. Als Folge der förmlichen Beteiligung wurden nun die zwei südlichen Baufenster bzw. Gebäude im denkmalgeschützten Bereich aus der Planung herausgenommen. Insofern bedeuten die Änderungen seit dieser Beteiligungen eine Anpassung an den Denkmalschutz unter Wahrung der Gestaltungsidee am östlichen Gebietsrand.

Der Bauherr, eine stadtbekanntes Wohnungsbaugenossenschaft, sowie der bearbeitende Architekt sind für gute Qualität beim Bauen bekannt und haben in der Vergangenheit bereits an verschiedenen Stellen Fingerspitzengefühl im Umgang mit Baudenkmalen bewiesen. Daher sieht die Stadt Pforzheim hierin einen guten Ansatz, um die Villa einer hochwertigen Sanierung und dauerhaften Erhaltung zuzuführen.

Die Konzeption sieht den ruhenden Verkehr für die Stadthäuser komplett in einer Tiefgarage vor. Die Gestaltung der Freiflächen kann im weiteren Verfahren noch mit den Denkmalschutzbehörden abschließend abgestimmt werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und des Erhalts der Villa wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag aufgestellt. Die Planung umfasst dabei die Elemente Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag, flankiert mit städtebaulichen Regelungen zum Villenerhalt, die alle drei bindend sind.

So kann neben den rein planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes über den Vorhaben- und Erschließungsplan das konkrete Vorhaben bestimmt werden. Im Rahmen der vertraglichen Regelungen verpflichtet sich der Vorhabenträger außerdem zur Durchführung der Gesamtplanung inkl. der Sanierung und Erhaltung der Villa. Für die Villa wurde durch den Vorhabenträger bereits ein Bauantrag zur Sanierung und Umnutzung der Villa zu Wohnnutzung eingereicht.

Die vertragliche Bindung sichert eine Bindung an den Vorhabenträger und sein architektonisch-städtebauliches Konzept. Abweichende Bauvorhaben, welche die gestalterischen Anforderungen nicht in diesem Umfang erfüllen, können hier insofern nicht realisiert werden.

▸ Abwägung

Mit der Planung wird die Innenentwicklung durch Nachverdichtung im Bestand gefördert. Die städtebauliche Fassung entlang der nach Norden abzweigenden Stichstraße mittels drei Stadtvillen ist unter Berücksichtigung der Körnung des umgehenden Wohngebietes angemessen.

Zwar können die Interessen der betroffenen Nachbarn, insbesondere an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes (mit Blick ins Grüne bzw. teilweise stärker begrenzter Bebaubarkeit und der damit verbundenen Wohn- und Lebensqualität), der Wunsch nach einer stärkeren Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, an einem größeren Grenzabstand oder einer Vorgabe der im Umfeld überwiegenden Zweigeschossigkeit grundsätzlich gedanklich nachvollzogen werden. Gleichwohl handelt es sich - auch unter Berücksichtigung der Aspekte Verkehrsfähigkeit, Veräußerungsfähigkeit sowie Wertigkeit - um eine angemessene Nachverdichtung, welche daher keine der Planung entgegenstehende Änderung des Bodenwertes erwarten lässt, zumal bisher eine dreigeschossige riegelartigere Bebauung hätte zugelassen werden.

Andererseits ist im gegebenen Fall auch das Interesse des Grundstückseigentümers an einer guten Bebaubarkeit seines Grundstückes im Geltungsbereich zu berücksichtigen, zumal der Denkmalschutz hier restriktive Vorgaben macht.

Letztlich wird hier unter Berücksichtigung und Abwägung dieser privaten Belange dem öffentlichen Interesse an einer geordneten Innenentwicklung, der Vorrang eingeräumt. In diesem Sinne wird eine Bebauung zugelassen, welche das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme und den Denkmalschutz beachtet und gleichzeitig eine innerörtlichen Nachverdichtung ermöglicht, welche sich in den städtebaulichen Kontext dennoch städtebaulich verträglich integriert. Dass hierbei die zulässige Geschossigkeit bzw. Höhe über der in der Umgebung typischen (überwiegend bis zwei Vollgeschosse, teilweise und sogar angrenzend bestehen jedoch auch drei Geschosse) liegt, wird zur Nachverdichtung und zur Schaffung von Wohnraum zugelassen, auch da durch die Untergliederung der überbaubaren Grundstücksfläche im Süd-Osten keine zu großen bzw. langen Gebäude für das Umfeld entstehen. Die in den drei südöstlichen Baufronten zulässige Gebäudegruppierung bleibt durch die Untergliederung, Größenbegrenzung und Anordnung in der Örtlichkeit, neben der Villa Witzemann und für die Nachbarschaft städtebaulich verträglich, zumal es direkt daneben im denkmalgeschützten Gartenbereich mangels zulässiger Bebauung einen großzügigen Freibereich gibt. Die Belichtung, Besonnung und Aussicht der östlichen Nachbarn wird zwar stärker beeinträchtigt als bisher, jedoch unter Wahrung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen in einem zumutbaren Umfang. Von einer denkbaren Baufrontverschiebung nach Westen wird

abgesehen, da das Denkmal so einen größeren 'Wirkraum' hat und das nachbarliche Abstandsgebot beachtet ist. Eine Zurücknahme des mit den geplanten Festsetzungen zulässigen Volumens wird nach alle dem ebenfalls nicht für erforderlich erachtet.

Der innerörtlichen Nachverdichtung soll mit der aufwändigen Sanierung der Villa Witzemann einhergehen, damit dieses Kulturdenkmal langfristig erhalten werden kann. Dies liegt im allgemeinen öffentlichen Interesse. Sanierung und Neubau werden konzeptionell zusammen betrachtet. Über den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und flankierende vertragliche Regelungen zum Villenerhalt ist mit der Umsetzung der Neubauten die Verpflichtung zur Sanierung und Rückführung der Villa auf ihren originären Zustand verknüpft.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen wird nach Abwägung aller Belange eine qualitativ hochwertige und maßvolle Nachverdichtung im nicht denkmalgeschützten Teil des Gartens befürwortet. Der dauerhafte Erhalt der Villa ist im öffentlichen Interesse. Dieser ist vor dem Hintergrund der hohen Sanierungskosten gefährdet. Mit der Planung können die Sachgesamtheit (die Villa und der Garten) erhalten bleiben und die Eingriffe klar begrenzt und gestalterisch hochwertig erfolgen.

▸ Weitere in den Geltungsbereich einbezogene Flächen

In den vorhabensbezogenen Bebauungsplan sind einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit eingezogen, was gemäß § 12 BauGB möglich ist, da diese nicht Teil der Vorhabensplanung sind. Es sind dies das bereits heute bebaubare WA 3 und die Straßenverkehrsflächen, die bereits heute als solche festgesetzt ist. Im WA 3 soll Wohnbebauung mit östlich angrenzender Garage ermöglicht werden; das dort bestehende Baufenster soll entsprechend modifiziert werden.

### 5.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Etivalstraße und die Nuitsstraße mit abzweigendem Erschließungsstich. Da mit der Planung der Erschließungsstich von der Nuitsstraße verkleinert wird, welcher das Flurstück Nr. 21271 erschließt, wird an dessen Ende die Straße aufgeweitet, so dass die Garagen auf diesem Flurstück anfahrbar bleiben. Da der Erschließungsstich im Wesentlichen nur für die Erschließung dieses Grundstückes benötigt wird, wird von der Ausbildung einer deutlich größeren Wendeanlage für Müllfahrzeuge hier abgesehen. Die Abfallbehälter des Flurstücks 21271 sollen künftig nahe der Nuitsstraße zur Abholung aufgestellt werden.

Der Stellplatznachweis soll auf den Privatgrundstücken erfolgen - über die bestehende Garagenanlage der Villa, eine Tiefgarage sowie Flächen für Garagen/Stellplätze im WA 3. Der Bebauungsplan sieht hierfür ausreichend Flächen vor.

Die technische Gebietserschließung soll über das bestehende Straßennetz erfolgen.

## **5.4 Grünordnung**

Der Denkmalschutz des Parks der Villa wird respektiert. Die Baugrundstücke erhalten Begrünungen. Die Tiefgarage soll eine intensive Begrünung mit Gehölzen erhalten.

Die Neubauten halten von der Villa Abstand. Durch vorgelagerte Gartenflächen mit Bäumen und eine hochwertige architektonische Gestaltung der Neubauten soll die Villa hochwertige Freiraumbezüge behalten. Dabei wird mit den Baufassaden von den Geltungsbereichsgrenzen Abstand gehalten.

Zur konkreten Gestaltung der Freiflächen kann im Weiteren noch eine Abstimmung mit den Denkmalbehörden erfolgen.

## **5.5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **5.5.1 Vorhabensbezogene Festsetzung und Art der baulichen Nutzung**

Mit der Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" werden die umgebenden Wohngebiete ergänzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen eine gewisse, lebendige Nutzungsmischung.

Die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der dezentralen Lage an untergeordneten Straßen in hochwertigen Wohngebieten werden diese Nutzungen ausgeschlossen, was auch dem Schutz des Ortsbildes, zur Lärm-/ Verkehrsvermeidung bzw. der geordneten Nachverdichtung dient, auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Für diese Nutzungsarten weist das Plangebiet keine spezielle Eignung auf. Die möglichen Beeinträchtigungen wären im Verhältnis zu deren städtebaulichen Nutzen am Standort unverhältnismäßig hoch. Im Konkreten ist der Denkmalschutz zu beachten.



Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist die Aufnahme der Vorhabensbindung an das Vorhaben gemäß Durchführungsvertrag bei Ausweisung eines Baugebietes im Vorhabensbereich (als planungsrechtlicher allgemeiner Rahmen) erforderlich.

### 5.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ begrenzt die Nachverdichtung auf ein städtebaulich verträgliches Maß, welche ausreichende Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundstückes eröffnet.

Im Plangebiet werden im WA1 und 3 maximal 2 Vollgeschosse zugelassen - im WA 1 aufgrund des Denkmalschutzes der Villa und im WA 3 als Übergang zur außerhalb des Geltungsbereiches unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung an der Straße.

Im WA 2 werden 3 Vollgeschosse zugelassen. Aufgrund der geringen Baufenstergröße ist das dort in Zusammenhang mit der Höhenfestsetzung mögliche Gebäudevolumen in der gewählten untergliederten Form städtebaulich verträglich. Die in den drei südöstlichen Baufenstern zulässige Gebäudegruppierung bleibt durch die Untergliederung, Größenbegrenzung und Anordnung in der Örtlichkeit, neben der Villa Witzemann und für die Nachbarschaft städtebaulich verträglich, zumal es direkt daneben im denkmalgeschützten Gartenbereich mangels zulässiger Bebauung einen großzügigen Freibereich gibt.

Im bestehenden Bebauungsplan war entlang der Nuitsstraße ein längeres bandartiges Baufenster beinhaltet. Hier ist im bisherigen (einfachen) Bebauungsplan eine riegelhaftere Bebauung westlich des bestehenden Wendehammers/Mehrfamilienhauses und entlang der Nuitsstraße nicht ausgeschlossen, deren Höhe sich an der Höhe des Mehrfamilienhauses auf dem Flurstück 21270 hätte orientieren dürfen. Städtebaulich wird hier die zulässige Volumengliederung gemäß der aktuellen Planung präferiert.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ermöglichen städtebaulich verträglich zeitgemäße Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der Topografie. Technische Dachaufbauten werden in geringem Umfang zugelassen, um für die baulich-technische Ausformung die notwendige Flexibilität offenzuhalten.

### 5.5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Baufenster im WA 1 beinhaltet die Villa Witzemann. Diese weist heute in den Freiraum greifende Bauelemente (Terrassen, Mauerscheiben, Vordach/Zugangsüberdachung) auf, die auch künftig bauplanungsrechtlich zulässig

bleiben. Hierfür ist das Baufenster über den Hauptbaukörper hinausgehend begrenzt. Die mögliche Baumasse bleibt hier städtebaulich verträglich, da gemäß der überbaubaren Grundstücksfläche und gemäß LBO hier Abstand zu den Privatgrundstücken gehalten wird, zudem aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Regelungen im Durchführungsvertrag und aufgrund des dort bestehenden Denkmalschutzes.

Die Baufenster im WA 2 gliedern die Baumassen, um außerhalb des denkmalgeschützten Bereichs drei freistehende Stadtvillen zu ermöglichen, die von der Villa Witzemann Abstand halten. Überschreitungen der Baufenster durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten nach § 5 Abs. 6 LBO werden dort zum Schutz der Grenz- und Gebäudeabstände ausgeschlossen, für Balkone ist in den Baufenstern ausreichend Platz gelassen.

Das Baufenster im WA 3 erlaubt die Ergänzung der Nachbarbebauung neben einer Garage.

#### **5.5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten**

Nebenanlagen neben Straßenverkehrsflächen werden begrenzt, um Vorgartenbereiche zu begünstigen.

Zum Schutz des Ortsbildes und aufgrund der Nähe zur Villa sind die möglichen Standorte für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO begrenzt. Oberirdische Stellplätze werden deshalb nur an wenigen Standorten zugelassen in Anlehnung/Ergänzung des Bestands. Für private Stellplätze wird zum Schutz des Gartens und der Aussicht von der Villa im WA 2 eine Fläche für (begrünte) Tiefgaragen vorgesehen.

#### **5.5.5 Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Zum Wenden für PKW wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### **5.5.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Lockerung verdichteter Böden dient der Wiederherstellung von Bodenfunktionen.

Die Festsetzung dauerhaft wasserdurchlässiger Beläge für PKW-Stellplätze sowie Zufahrten dient der Minderung der Bodenversiegelung und der Versickerung.

Die festgesetzten Nisthilfen dienen dem Schutz der Vögel. Im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass sie in Absprache mit der Naturschutzbehörde angebracht werden. Der Zeitpunkt von Gehölzrodungen ist fachgesetzlich geregelt.

### **5.5.7 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Als ökologisch wirksame Maßnahmen und zur Gebietsbegrünung für das Ortsbild sind Pflanz- und Erhaltungsgebote vorgesehen. So ist im WA zur Durchgrünung je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein Laubbaum auf ausreichender Pflanzfläche anzupflanzen oder zu erhalten, für zwei große bestehende Bäume sind zu Gunsten der Vögel Erhaltungsgebote festgesetzt.

Die festgesetzte intensive Dachbegrünungen mit Bäumen und Sträuchern ist vorteilhaft für die Ökologie (Lebensraum für Pflanzen und Tiere) und das Kleinklima (Verdunstungskühlung). Dachbegrünungen führen auf Flachdächern häufig zu einer höheren Haltbarkeit von Dachabdichtungen, da Temperaturschwankungen und die Einstrahlung von UV-Licht durch die Überdeckung gemindert werden. Der verzögerte Wasserabfluss bei Dachbegrünungen ist zudem für die Kanalisation von Vorteil. Der festgesetzte Abflussbeiwert ist dabei mit dem Stand der Technik realisierbar. Die gewählten Schichtdicken schaffen Voraussetzungen für Baumpflanzungen. Die Dachbegrünung ist am Standort auch unter Denkmalaspekten von Vorteil, da hierdurch oberirdisch eine gärtnerische Gestaltung erreicht wird. Plätze und Wege sind von Dachbegrünung nutzungsadäquat ausgenommen.

Zur Förderung der Insektenwelt und der Nahrungsgrundlage der Zwergfledermaus sind im WA1-2 u.a. auch für Nachtinsekten attraktive Pflanzen vorzusehen.

# Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

## **B - 2: Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **6.1 Ziele der Planung, Geltungsberich**

Die Plangrundlagen und allgemeinen Ziele der Planung sind in Teil B-1 Kapitel 5 ausführlich dargelegt. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan Geltungsbereich (Anlage B - 5) und der in Teil B-1 im Kapitel '2. Räumlicher Geltungsbereich' ausgewiesenen Flurstücke.

Hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften wird insbesondere auf die geordnete Gestaltung neben der Villa Wert gelegt.

### **6.2 Dachgestaltung**

Die denkmalgeschützte Villa Witzenmann hat ein Flachdach. Diese Dachform ist daher im WA 1 gewählt.

Im WA 3 wird in Anlehnung an die überwiegend geneigte Dachform in der Umgebung bzw. die Flachdachform der Villa eine geneigte Dachform (Sattel-/Walmdach) oder Flachdach vorgegeben.

Für das WA 2 wird aufgrund der Nähe zur Villa eine hochwertige, vermittelnde Gestaltung angestrebt. Entsprechend dem Gestaltungskonzept (C-2) wird eine Satteldachform gewählt, die von einer Attika umgeben ist. Gestalterisch soll die Zusammengehörigkeit als Gebäudegruppe im WA 2 durch die Dachmaterialität betont werden. Dies dient auch der gestalterischen Ruhe im Gebiet.

Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Vordächer sind hiervon im Sinne des Gebotes der planerischen Zurückhaltung ausgenommen.

WA 1 unterliegt die Dachgestaltung Anforderungen des Denkmalschutzes. Dachaufbauten sollen in die architektonische Gestaltung integriert werden. Im WA 2 sind daher Einhausungen/Eingrünungen bei Dachaufbauten vorzunehmen und Dachaufbauten, die in der Höhe über die Attika hinausgehen, unzulässig. Im WA 3 dürfen Dachaufbauten (ohne Kamine, Lüftungsrohre u.ä.) die Dachfläche nur begrenzt überragen, damit sie gestalterisch nicht zu dominant wirken.

Die Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie auf dem Dach müssen von der Außenkante der Außenwand zurückgesetzt sein, um von Fußgängerebene optisch weniger stark in Erscheinung zu treten.

### **6.3 Fassadengestaltung**

Der Verzicht auf grelle und reflektierende Farben dient der gestalterischen Einbindung in die Umgebung bzw. mindert evtl. Störungen durch Reflexionen. Die Vorgaben, auch jene zur Material- und Farbabstimmung, dienen zudem der gestalterischen Ruhe im Gebiet.

### **6.5 Werbeanlagen**

Die Begrenzung der Werbeanlagen dient dem Schutz und der Gestaltung des Ortsbildes. Der städtebauliche Charakter des Stadtquartiers als Wohngebiet soll erhalten bleiben.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig, da ansonsten unnötige Beeinträchtigungen des Ortsbildes die Folge wären. Zur Minimierung von Störungen des Ortsbildes und der baulichen Gestaltung sind Werbeanlagen im Sinne einer hochwertigen Gestaltung in Lage, Höhe und Größe begrenzt und durchgängige Farbbänder auf Fassaden ausgeschlossen. Darüber hinaus unterliegt die Zulässigkeit von Werbeanlagen dem Denkmalschutz.

Um Störungen oder eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit zu vermeiden, sind Licht- und drehbare Werbeanlagen unzulässig. Zum Schutz der Wohnnutzung ist die Beleuchtung von Werbeanlagen nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr auszuschalten oder umgebungverträglich zu mindern.

### **6.6 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallsammelbehälter**

Die Vorschrift für unbebaute Grundstücksflächen bebauter Grundstücke dient einer gestalterisch dauerhaft hochwertigen Gestaltung des Gebietes. Im heutigen Parkbereich der Villa wird eine parkartige Gestaltung der Freiflächen vorgeschrieben.

Die Regelungen zum Boden dienen der Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub.

Dass je ein Baum zwischen den Gebäuden im WA 2 und der Villa anzuordnen ist, unterstützt die grünordnerische Einbettung der Architektur in die parkartige Freiflächengestaltung. Der grünordnerischen Einbettung dient auch die Eingrünung von Plätzen für bewegliche Abfallsammelbehälter.

## 6.7 Einfriedungen

Im Sinne eines durchlässigen bzw. begrünten Erscheinungsbildes sind Einfriedungen auf Hecken begrenzt. Ausgenommen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ggf. notwendige Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über dem fertigen Gelände, die jedoch einzugrünen wären.

## 6.8 Antennen und Niederspannungsleitungen

Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen sollen sich in die Gebäudegestaltung einfügen und das Ortsbild nicht stören. Entsprechend ist ihre Lage auf das Dach begrenzt.

Um das Ortsbild nicht zu stören, müssen Niederspannungsleitungen unterirdisch geführt werden.

## 6.9 Abstandsflächenregelung

Die geplanten drei Stadtvillen südöstlich der Villa werden außerhalb der Sachgesamtheit angeordnet. Gemäß § 6 Abs. 3 LBO sind geringere Tiefen der Abstandsflächen zuzulassen, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brand-schutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist mit der getroffenen Regelung in Zusammenhang mit der Vorhabensplanung erreicht. Denn diese hat ausreichend große Fenster und der Gebäudeabstand beträgt über fünf Meter. Nachbarliche Belange stehen dem nicht entgegen, da die üblichen Abstandsflächen zu deren Grundstücken einzuhalten bleiben, selbst eine Verbindung der drei Baufenster aufgrund der Grenzabstände und Lage an einer Verkehrsfläche nicht zu einer unzumutbaren Verschattung führen würden. Um die Dichte jedoch stadtgestalterisch angemessen zu begrenzen und der Idee der Solitäre gerecht zu werden, müssen die Abstandsflächen dort zumindest 30% der Wandhöhe nach LBO betragen und Mindestgrößen haben, zumal die GRZ auf 0,35 begrenzt ist.

# Teil B - 3 Umweltbelange



## B - 3: Umweltbelange

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann gemäß § 13a BauGB verzichtet werden, da die festgesetzten Grundflächen zusammen weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche des Bebauungsplans der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit den getroffenen Regelungen wird eine weitere Kompensation nicht als erforderlich erachtet, da die innerörtliche Nachverdichtung Ziel ist und Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung auf Tiefgaragen sowie die Lockerung verdichteten Bodens vorgesehen werden.

Die erwarteten Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden insgesamt als gering erachtet, u.a. da im Gebiet bereits Bauland besteht und die gärtnerische bzw. parkartige Anlage von Freiflächen vorgesehen ist. Die Planung erreicht im Zusammenspiel mit der LBO eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes.

Artenschutzrechtliche Fragestellungen sind im Fachbeitrag "Artenschutzrechtliche Begehungen zum Projekt Villa Witzemann in Pforzheim, Gutachterliche Stellungnahme, Stand 15.11.2014" des Büros für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler behandelt. Danach sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, welche der Realisierbarkeit der Planung entgegenstehen, nicht zu erwarten, wenn die Minimierungs- und landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen des Fachbeitrags (dort Kapitel 6) bei der Projektplanung beachtet werden. Um eine erhebliche Störung von Vögeln zu vermeiden, wird der Fällzeitpunkt außerhalb der Vogelbrutsaison gelegt. Im Plangebiet werden Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume und sonstige Gehölze festgesetzt. Bei der Projektplanung soll darauf geachtet werden, dass im Rahmen der Projektplanung möglichst viele der größeren Bäume erhalten und neue Gehölze angepflanzt werden. Auf den Grundstücken des WA 1 bis 2 werden Nisthilfen für Vögel vorgesehen. Im baurechtlichen Verfahren bzw. durch Vertrag muss sichergestellt werden, dass die Mahd dauerhaft entlang der Gehölzstrukturen im angrenzenden Flst.-Nr. 21265/2, welches sich in gleicher Grundherrschaft wie die Flst.-Nr. 21265, 21265/4, 21266 und 21268 befindet, während der Brutsaison (März-Juni) ausgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Die festgesetzte Dachbegrünung mindert die Auswirkungen der Planung auf Boden, das Wasser und Klima. Die Baufenster werden stärker als bisher untergliedert, was für die Belüftung von Vorteil ist.

Für das Orts- und Landschaftsbild sind insbesondere die Baumpflanzungen sowie die parkähnliche Anlage vorteilhaft, wodurch sich das Gebiet auch grünordnerisch gut in das Umfeld einordnet. Letzteres wird auch dadurch unterstützt, dass die Baufenster von den Verkehrsflächen Abstand halten.

Negative umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die der Planung entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind nicht ersichtlich.

Betroffen von der Planung ist die Sachgesamtheit „Villa Dr. Walter und Ruth Witzenmann“ mit Villengebäude, Garage, Pavillon und Gartenanlage (vgl. Teil B-1, Kap. 3.5, 4.3 und 5.2), die keinen denkmalrechtlichen Umgebungsschutz genießt. Der Park wird von neuen Gebäuden freigehalten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Erhebliche Emissionen, Abfälle oder Abwässer, die weiterer Regelungen bedürften, sind durch das Plangebiet und der Nutzung nicht zu erwarten. Einer Versickerung im Gebiet steht der Bebauungsplan nicht entgegen, teilweise sind wasserdurchlässige Materialien festgesetzt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien oder Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien wird städtebaulich geregelt im Geltungsbereich zugelassen. Einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht die Planung nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt in Hanglage außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche. Entgegenstehende Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen oder von Rechtsverordnungen zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie sonstige Belange des Umweltschutzes oder ihre Wechselwirkungen, die das öffentliche Interesse an der Planung überwiegen oder der Planung nach § 13a BauGB sogar entgegenstehen, bestehen nicht oder sind nicht ersichtlich.

# Teil B - 4 Kenndaten der Planung

## Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m <sup>2</sup>
WA	6.695
öffentliche Straßenverkehrsfläche	5
Gesamt	6.700

# Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich



# Teil B - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke und Satzungstext

## Rechtsgrundlagen

### Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

### Baunutzungsverordnung

in der Neufassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06. 2013 (BGBl. I S. 1548)

### Planzeichenverordnung

vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

### Landesbauordnung für Baden-Württemberg

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

### Bundesnaturschutzgesetz

in der Fassung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

vom 23. Juni 2015

### Bundesimmissionsschutzgesetz

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

### TA Lärm

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

### DIN 18005

DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in der Fassung vom Juli 2002

### DIN 4109

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989

### Wasserhaushaltsgesetz

in der Fassung vom 31.07.2009, geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

### Wassergesetz für Baden-Württemberg

vom 3. Dezember 2013, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (GBl. S. 777)

### Gemeindeordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)



## Verfahrensablauf und -vermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Areal Villa Witzenmann" und den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan

<b>1</b>	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	am 02.07.2014
<b>2</b>	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
2.1	Ortsübliche Bekanntmachung	am 05.09.2014
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	vom 15.09.2014 bis 26.09.2014
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 15.09.2014 bis 26.09.2014
2.4	Behandlung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	am 15.04.2015
<b>3</b>	Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
3.1	Beschluss über den Entwurf	am 15.04.2015
3.2	Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	am 15.04.2015
3.3	Beschluss über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am 15.04.2015
3.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 30.04.2015
3.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben	vom 11.05.2015 bis 12.06.2015
3.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 11.05.2015 bis 12.06.2015
<b>4</b>	Erneute Beteiligung der Bürger sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
4.1	Beschluss über den Entwurf	am 27.01.2016
4.2	Beschluss über die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i.V.m. § 4a BauGB	am 27.01.2016
4.3	Beschluss über die erneute öffentliche Planauslegung mit Begründung gem. § 13a i.V.m. § 4a BauGB	am 27.01.2016
4.4	Ortsübliche Bekanntmachung	am 05.02.2016
4.5	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 4a BauGB	vom 15.02.2016 bis 18.03.2016
4.6	Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 4a BauGB	vom 15.02.2016 bis 18.03.2016

<b>5</b>	Satzungsbeschluss	
5.1	Abwägungsentscheidung	am
5.2	Abschluss Durchführungsvertrag	am
5.3	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO, § 4 GemO	am
5.4	Mitteilung des Prüfergebnisses an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am
<b>6</b>	Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am

## **Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Areal Villa Witzenmann" sowie den örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan**

Aufgrund

### § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

und

### § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg

in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

und

### § 4 der Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg

in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)

hat der Gemeinderat in der Sitzung vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Areal Villa Witzenmann" sowie die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan als Satzung beschlossen:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (§ 2 Ziff A - 3). Er ist Bestandteil der Satzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,67 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 21265, 21265/4, 21266, 21266/1 und 21268 sowie teilweise das Flurstück Nr. 21269.

### § 2 Inhalt

Teil A	<u>Bestandteile</u>
A - 1	Planungsrechtliche Festsetzungen
A - 2	Örtliche Bauvorschriften
A - 3	Planfestsetzungen (durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text) vom 20.04.2016, M 1:500
A - 4	Vorhaben- und Erschließungsplan
A - 5	Hinweise

Der Satzung beigefügt wird:

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbelange

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext  
zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

§ 3 Einbeziehung von Flächen anderer Bebauungspläne

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Areal Villa Witzenmann" wird der Bebauungsplan "Teilgebiet Nagoldhang - Teilausschnitt An der Scheuerbergwiese" (rechtskräftig seit dem 01.06.1960) im Überlagerungsbereich ersetzt.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtliche Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB in Kraft.

Bestätigungen

Ausfertigung: Die Übereinstimmung dieser Satzung mit dem Gemeinderatsbeschluss vom ..... wird bestätigt.

Stadt Pforzheim

Pforzheim, den

Herr Oberbürgermeister Hager