

Stadt Villingen-Schwenningen Stadtbezirk Herzogenweiler

BEGRÜNDUNG

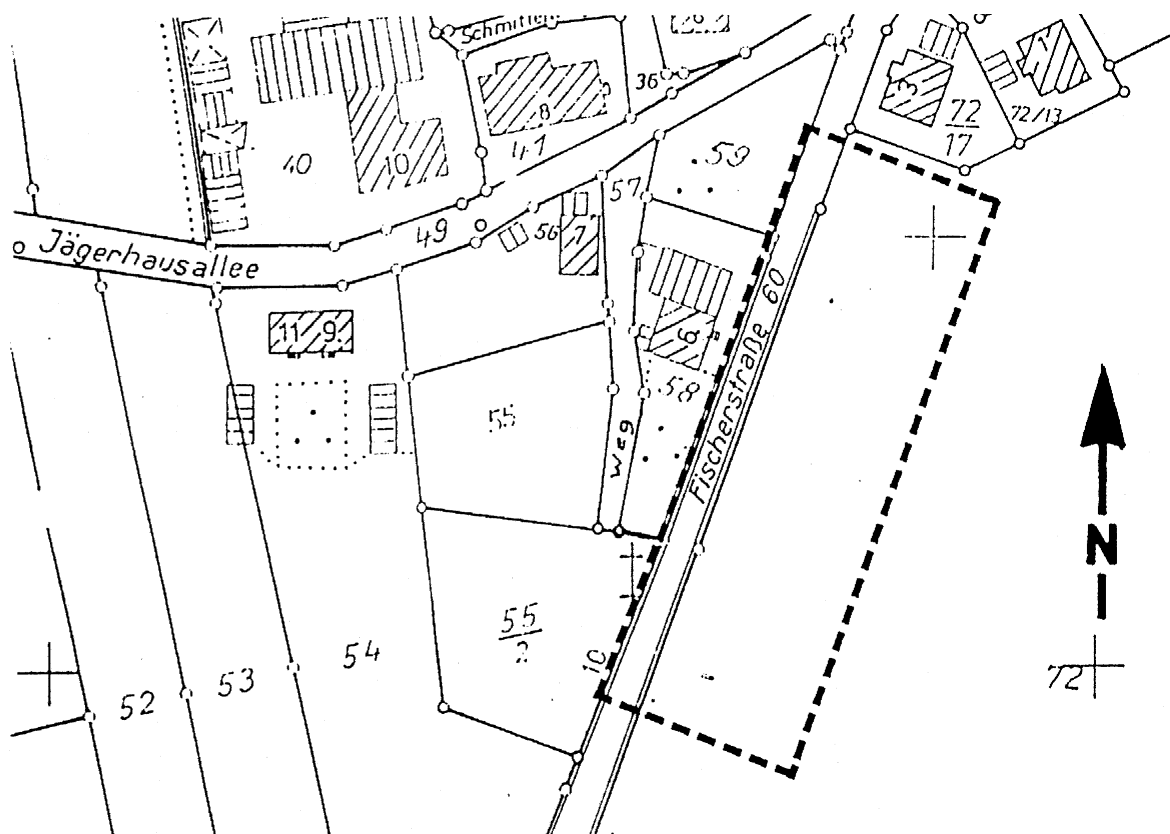
zum Bebauungsplan
"Fischerstraße"
vom 15.02.1993 / 19.11.1993

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden des Stadtbezirks Herzogenweiler und grenzt unmittelbar an dessen bebauten Ortsrand an.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Plangebiets sind in dem Übersichtsplan, der in dieser Begründung dargestellt ist, ersichtlich.

Um den dringenden Eigenbedarf an Wohnbaugrundstücken in Herzogenweiler zu erfüllen, hat die Stadt Villingen-Schwenningen im Jahre 1988 die vom Plangebiet erfaßte Grundstücksfläche erworben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird deshalb durch die gebildeten Grundstücksgrenzen, die durch den abgeschlossenen Kaufvertrag vorbestimmt sind und durch die Darstellung der Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen östlich der Fischerstraße festgelegt.



2. Erfordernis der Planaufstellung

Im Stadtbezirk Herzogenweiler können zur Zeit für dessen eigene Entwicklung nur noch 3 Bauplätze (Baulücken) für den Wohnungsbau (Familienheimbebauung) zur Verfügung gestellt werden. Diese befinden sich nicht im städtischen Eigentum. Sie sind in Privatbesitz. Eine Veräußerung der Grundstücke an Dritte kann nicht erwartet werden, da zwecks ihrer zukünftigen Bebauung Eigenbedarf geltend gemacht wird.

Der Ortsverwaltung Herzogenweiler und dem städtischen Liegenschaftsamt liegen eine Reihe von Anträgen auf Erwerb der geplanten Wohnbaugrundstücke von Bürgern, die in Herzogenweiler leben, vor. Es ist deshalb schon jetzt davon auszugehen, daß die zur Wohnbebauung vorgesehenen Baugrundstücke nicht allen Antragstellern zwecks Bebauung zur Verfügung gestellt werden können.

Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung im Stadtbezirk Herzogenweiler wird hierdurch nachgewiesen und der Forderung dieses Stadtbezirks, Wohnbauflächen für seine Eigenentwicklung auszuweisen, wird durch den Bebauungsplanentwurf nachgekommen.

Aus diesem Grunde hat auch der Ortschaftsrat des Stadtbezirks Herzogenweiler am 21.11.1988 dem Gemeinderat empfohlen, für das Plangebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanentwurfs zu beschließen.

Der Gemeinderat ist in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.1988 diesem Empfehlungsbeschluß gefolgt.

3. Verfahren

Das vom Bebauungsplanentwurf erfaßte Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist deshalb aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Baulicher Bestand

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Gebiet ist nur mit einem Wohnhaus bebaut, das im Vorgriff auf den Bebauungsplan genehmigt und errichtet wurde. Die übrige Grundstücksfläche ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche).

5. Übergeordnete Planung

Der Regionalplan für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg vom 09.12.1977 stellt den Planbereich als landwirtschaftliche Vorrangfläche, überlagert mit Bereich mit Vorrang für die Ferienerholung, dar. Diese Darstellung wird nicht als regionalplanrelevant eingeschätzt.

Der Landschaftsrahmenplanentwurf des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg von 1983 kennzeichnet den Bereich des Plangebiets als Siedlungsfläche und landwirtschaftliche Vorrangfläche.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Landschaftsplanentwurf vom 30.05.1993 gibt den Hinweis, daß der räumliche Bezug zwischen Siedlung und Landschaft durch gestalterische Maßnahmen herausgeleitet werden muß. Diesem Hinweis wurde nachgekommen (Pflanzgebot).

6. Zweck und Ziel des Bebauungsplans

Der Bebauungsplanentwurf "Fischerstraße" soll Planungsrecht für eine kleine Gruppe von 1- und 2 Familienhäusern zur Deckung des Bedarfs aus Eigenentwicklung des Stadtbezirks Herzogenweiler schaffen.

In weiterer Zukunft, wenn die Wasserversorgung des Stadtbezirks Herzogenweiler über die jetzt noch bestehenden 3 Baulücken im Ort selbst und über die vorgesehenen Bauplätze des Bebauungsplangebiets hinaus sowie die Entwässerung des Gesamtorts einschließlich des jetzigen Plangebiets gesichert ist, wird angestrebt, dieses nach Osten zu erweitern.

Deshalb wurde im Plangebiet des heutigen Bebauungsplanentwurfs östlich der Fischerstraße hierfür ein Anschluß einer zukünftigen Erschließungsstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung berücksichtigt.

Da das Plangebiet zur Zeit die Siedlungsgrenze des Ortes nach Süden darstellt, wurde auf seine entsprechende landschaftliche Einbindung besonders Wert gelegt.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist es, durch entsprechende textliche Festsetzungen zu gewährleisten, daß ökologische Planungsanforderungen, Anforderungen zur Sonnenenergienutzung, Wassereinsparung, Begründung sowie zur Verkehrsberuhigung für das zukünftig angedachte Plangebiet östlich dieses Bebauungsplanentwurfs erfüllt werden.

7. Städtebauliche Lösung

7.1 Art der Nutzung

Gemäß dem Planungsziel wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, vor allem wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, als Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Als bauliche Anlagen sind Wohnhäuser zulässig.

Eine Beschränkung der Wohnungsanzahl wurde nicht bestimmt.

Im Hinblick auf die gerade noch ausreichende Wasserversorgung des Gesamtorts einschließlich dieses Plangebiets und aufgrund der Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung wurde jedoch das Maß der baulichen Nutzung beschränkt. Hierzu wird auf die Ausführung zu Ziffer 7.2 dieser Bebauungsvorschriften verwiesen.

Um das vom Ortschaftsrat des Stadtbezirks Herzogenweiler im Allgemeinen Wohngebiet des Plangebiets angestrebte ruhige Wohnen zu gewährleisten, wurden die das Wohnen störende Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe ausgeschlossen sowie sind Läden und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen worden.

Aus den selben Gründen sind die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Damit sich in dem zukünftigen Wohngebiet auch die Nebenanlagen dem Hauptzweck des Gebiets unterordnen, unterliegen diese in den Gartenflächen und außerhalb der überbaubaren Flächen einer Beschränkung hinsichtlich ihrer Art und Größe.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässigen Maße für bauliche Anlagen liegen mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und mit einer Geschößflächenzahl von 0,5 bei den beabsichtigten Grundstücksgrößen zwischen 790,00 m² und 850,00 m² bei Einzelhäusern in den dörflich strukturierten Stadtbezirken in einem gut bemessenen Bereich.

Die gemäß § 17 BauNVO als höchstzulässige GRZ und GFZ bestimmten Ausnutzungsziffern wurden unterschritten, um sicherzustellen, daß innerhalb der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen überbaubaren Flächen nur bauliche Nutzungen und Bauvorhaben genehmigt und errichtet werden, die auf die vorhandene Infrastruktur im Stadtbezirk Herzogenweiler abgestimmt sind und dieser entsprechen (Wasserversorgung, Entwässerung).

Die geplanten Wohngebäude sollen sich derer im Stadtbezirk Herzogenweiler vorhandenen Familienheimbebauung anpassen, deshalb sind diese nur mit einem Vollgeschoß zu errichten, wobei ein zusätzliches Vollgeschoß in geneigtem Gelände oder durch Dachausbau unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden kann.

Die in den Bebauungsvorschriften angegebenen Höchstmaße für Traufhöhe und die Sockelhöhe wurden aus gestalterischen Gründen bestimmt.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet ist die offene Bauweise für Einzelhäuser bestimmt. Die Stellung der Gebäude wird durch die Firstrichtung festgesetzt. Die Ausrichtung der Gebäude läßt eine gute Solarenergienutzung zu. Der Ortschaftsrat des Stadtbezirks Herzogenweiler hat die Dachform der zukünftigen Wohngebäude als gleichwinklige Walmdächer mit einer Dachneigung von 45° bis 48° gewünscht und als Ausnahme hiervon nur Krüppelwalmdächer als zulässig angesehen. Dieses Beratungsergebnis ist in die Bebauungsvorschriften und in den Bebauungsplanentwurf übernommen worden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Garagen- und Stellplatzflächen zulässig und zu errichten. Aus gestalterischen

Gründen sind Garagen zusammenhängend zu erstellen und auf 2 Garagen beschränkt.

Offene Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zulässig und müssen in unmittelbarer Verbindung mit Zufahrten zu Garagen errichtet werden, um die befestigten Flächen so gering wie möglich zu halten. Sie sind ebenfalls aus diesem Grunde auf 2 pro Baugrundstück beschränkt.

7.4 Begrünungsmaßnahmen

Im Bebauungsplanentwurf ist entlang der östlichen und südlichen Plangrenze eine private Grünfläche ausgewiesen. Diese ist erforderlich, um den neuen Siedlungsrand gegenüber der freien Landschaft einzubinden. Innerhalb dieser mit Pflanz- und Erhaltungsgebot belegten Grundstücksfläche sind entsprechend den textlichen Festsetzungen der Bebauungsvorschriften unter A Ziffer 4 Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu erhalten, um die erforderliche Abgrenzung und Einbindung zur freien Landschaft zu gewährleisten.

Durch diese Festsetzung wird der für ländliche Siedlungen typische Charakter von stark durchgrüntem Grundstücken gefördert.

7.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Fischerstraße erschlossen.

Die im Plangebiet dargestellte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient in Zukunft ausschließlich östlich des Bebauungsplanentwurfs "Fischerstraße" vorgesehene zusätzliche Plangebiet und ausschließlich dem Anliegerverkehr.

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung können sich im sogenannten Mischverkehr alle Verkehrsteilnehmer gleichrangig bewegen.

7.6 Kinderspielplatz

Wegen der geringen Größe des Plangebiets wurde kein gesonderter Kinderspielplatz ausgewiesen.

7.7 Gestalterische Festsetzungen

Die baulichen Anlagen sollen ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Baugebiets gewährleisten. Aus diesem Grunde sind detaillierte gestalterische Festsetzungen notwendig, die alle baulichen Anlagen, auch die Nebenanlagen und Garagen, mit einbeziehen. Im einzelnen beziehen sich die gestalterischen Festsetzungen auf Dächer, Fassaden, Werbeanlagen, Sichtschutzwände, Böschungsmauern und Müllboxen auch auf die Vorgartenzone mit Stellplätzen und Zufahrten.

Entsprechend der ortstypischen Dachgestaltung und dem Wunsch des Ortschaftsrats des Stadtbezirks Herzogenweiler werden in diesem neuen Baugebiet nur Walmdächer in dunkelroter oder rot-brauner Ziegelerdeckung zugelassen. Als Ausnahme hiervon sind nur Krüppelwalmdächer vorgesehen.

Für Dacheinschnitte und Dachaufbauten werden detaillierte Festsetzungen getroffen, die zum Ziel haben, die Dachlandschaft nicht zu verunstalten und gestalterisch befriedigende Proportionen zu gewährleisten. Dies bezieht sich auch auf liegende Dachfenster und Sonnenkollektoren.

Die Fassadengestaltung wird maßgeblich durch ihre Gliederung, das verwendete Material und deren Farben geprägt. Insbesondere für den vorgeschlagenen Haustyp wird eine vertikale Gliederung der Hauptgebäude durch Vor- und Rücksprünge der Fassade um mindestens 30 cm festgesetzt. Das Spektrum der zu verwendenden Materialien wurde dahingehend eingeschränkt, daß Verkleidungen mit Aluminium, Faserzement und Kunststoff nicht zulässig sind.

Nach Möglichkeit soll der Baukörper auf dem Baugrundstück überwiegend in einem Material errichtet werden, wobei andere Materialien zur Gliederung zulässig sind. Es sollen helle Farbtöne gewählt werden, da hell gestaltete Gebäude weniger massiv wirken und sich somit besser in die Landschaft einfügen.

In einem Wohngebiet sollen Einfriedigungen nicht abweisend und trennend wirken. Aus diesem Grunde sind nur Hecken- oder Strauchpflanzung sowie hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Holzzäune bis zu max. 0,80 m zulässig. Von der Straßenbegrenzungslinie ist die Einfriedigung mindestens 1,50 m zurückzusetzen, um im Winter die Möglichkeit der Schneeablagerung zu gewährleisten.

Da in einem Wohngebiet gewerbliche Einrichtungen von untergeordneter Bedeutung sind, sollten Werbeanlagen in ihrem Erscheinungsbild zurückhaltend gestaltet und angebracht werden. Aus diesem Grunde sind Plakatanschlagtafeln oder ähnliches unzulässig und Werbeanlagen Privater nur an von den Straßen einsehbaren Fassaden und nur an den Stätten der Leistung zulässig. Auch hierfür werden hinsichtlich der Maße und Farben gestalterische Festsetzungen getroffen.

Sichtschutzwände grenzen in einem Wohngebiet die intimen Aufenthaltsbereiche voneinander ab. Auch sie sollten sich hinsichtlich ihrer Größe und Materialien der baulichen Gestaltung der Häuser anpassen und keine eigene Dominanz entwickeln. Aus diesem Grunde sind bestimmte glänzende Materialien ausgeschlossen und müssen bestimmte Längen und Höhen eingehalten werden.

Das gleiche bezieht sich auch auf Müllbehälter, die nur in den Vorgartenflächen und den seitlichen Grundstücksflächen aufgestellt werden dürfen.

Böschungen sind durch Mauern aus verputztem Beton oder Stein oder mit Hölzern zu befestigen und anschließend zu bepflanzen.

Das äußere Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung wird vor allem von der Vorgartenzone bestimmt. Um hier eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden, dürfen Stellplätze, Garageneinfahrten und Hauseingänge nur bis zu einer Breite von max. 5,00 m zusammengefaßt werden.

Außerdem sind die Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material auszuführen, die eine Begrünung zulassen.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, daß bei Bauantrag, Genehmigung und Bauausführung von Bauvorhaben im Plangebiet nur umweltverträgliche Baumaterialien zum Einsatz kommen.

7.8 Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über den Ortsetter und von dort über die Fischerstraße.

7.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Wasser wird durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen sichergestellt. Die hierfür notwendigen Flächen für die Leitungstrasse im Bereich der vorhandenen Fischerstraße bzw. Leitungsrechte in privaten Grundstücken sind im Bebauungsplanentwurf enthalten. Diese dienen auch für die Aufnahme von Straßenbeleuchtungskörpern, Breitbandkabel und für die Aufstellung von Verteilerkästen.

Die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH, Gas- und Wasserversorgung, haben festgestellt, daß die Wasserversorgung von 4 Familienheimen, die im Plangebiet ausgewiesen sind, gewährleistet werden kann.

Hierbei wurde darauf aufmerksam gemacht, daß das Trinkwasserangebot die Überschreitung einer maximalen Einwohnerzahl in Herzogenweiler von 260 Personen nicht erlaubt.

Diese Einwohnerzahl wird auch mit den angenommenen Bewohnern im Plangebiet von 18 Personen nicht erreicht.

In Herzogenweiler leben zur Zeit 217 Einwohner. (Stand: Januar 1993). Erst durch eine Bebauung der in Herzogenweiler noch vorhandenen 3 Baulücken wird eine maximale Einwohnerzahl von ca. 260 Einwohnern festgestellt werden können, so daß die Wasserversorgung der Bevölkerung im Stadtbezirk noch als gesichert angesehen werden kann.

Zur Entsorgung des Plangebiets von Abwasser wurde schon in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung darauf eingegangen, daß der Stadtbezirk Herzogenweiler keinen Anschluß für seine Entwässerung zur Kläranlage im Stadtbezirk Villingen hat und deshalb die Wasserwirtschaftsverwaltung jede größere städtebauliche Entwicklung, die auch städtebaulich vom Stadtplanungsamt nicht vertreten wird, verwehrt.

Die Wasserwirtschaftsbehörde nahm deshalb die fehlenden Entwässerungsleitungen und ihr Anschluß an das Klärwerk Villingen bisher zum Anlaß, einigen Bauvorhaben in Herzogenweiler sowie im Außenbereich zwischen Herzogenweiler und Pfaffenweiler und dem Bebauungsplanentwurf "Fischerstraße" nicht zuzustimmen.

Letztlich konnte jedoch aufgrund einer gemeinsamen Besprechung mit den Vertretern des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Rottweil sowie mit seiner Außenstelle Donaueschingen (früher Wasserwirtschaftsamt) am 13.01.1993 eine einvernehmliche Regelung erreicht werden.

Bei Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Punkte hat das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt.

In der Besprechung am 13.01.1993 wurde einvernehmlich folgendes vereinbart:

1. Überprüfung der seinerzeitigen Planung aufgrund neuer Erfahrungen bei der Druckentwässerung zur Reduzierung der Investitionskosten.
2. Überprüfung eines alternativen naturnahen Abwasserreinigungsverfahrens.
3. Der Vollzug der endgültigen Abwasserentsorgung wird entsprechend der finanziellen Situation der Stadt großzügig gestreckt.
4. Als Vorwegnahme muß auch bei eventuellen Alternativen der Abwasserentsorgung ein Regenüberlaufbecken als Absetzbecken 1994 gebaut werden. Die hierfür erforderlichen Mittel von ca. 150.000,-- DM sind 1994 im Haushaltsplan der Stadt bereitzustellen. Für die Planung dieser Maßnahme stehen 1993 DM 50.000,-- zur Verfügung.
5. Bei den Neu- und Umbauten im Bereich der Fischerstraße und dem Schachenweg sowie bei verschiedenen Einzelanwesen zwischen Herzogenweiler und Pfaffenweiler werden folgende Zwischenlösungen zugelassen:
 - Im Ort sind 3 Kammergruben nach DIN 4261 mit Anschluß an die öffentliche Kanalisation auszuführen.
 - Außerhalb der Ortslage (wo kein Anschluß an die öffentliche Kanalisation auch über ein Pumpwerk nicht möglich ist), sind geschlossene Gruben vorzusehen.

7.10 Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden im Rahmen der bestehenden Organisation und nach dem neuen Abfallbeseitigungsgesetz getrennt und schadlos beseitigt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Im Stadtbezirk Herzogenweiler werden auch Container zur Sammlung für Wertstoffe im Ortsetter aufgestellt, die von allen Bewohnern, auch von den zukünftigen Bewohnern des Baugebiets erreicht werden können.

8. Bodenordnung

Der größte Teil der Grundstücksfläche in dem Baugebiet befindet sich bereits in städtischer Hand. Lediglich für den Anschluß der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an die Fischerstraße sind östlich der Fischerstraße geringe Grundstücksflächen zu erwerben bzw. durch bodenordnerische Maßnahmen zu sichern.

9. Voraussichtliche Kosten für die Stadt

Für die Erschließung des gesamten Gebiets ist mit folgenden überschlägigen Kosten zu rechnen

- Kanalisation (Mischwasserkanal DN 300) - Gesamtkosten DM 84.000,--

- Straßen, Stellplätze, Bepflanzung und Beleuchtung

- Gesamtkosten DM 160.000,--

Gesamt DM 244.000,--

10. Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahme im Plangebiet sowie die Finanzierung der mit der Wasserwirtschaftsverwaltung am 13.01.1993 vereinbarten Zwischenlösungen erfolgt durch die Bereitstellung im Haushaltsplan der Stadt Villingen-Schwenningen und dort für das Haushaltsjahr 1994 ff.

11. Städtebauliche Daten:

Größe des Plangebiets ca. 0,428 ha

davon

- Wohnbauflächen ca. 0,326 ha

- Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün ca. 0,102 ha

Grundstücksgrößen

Anzahl der Wohnhäuser

- 3 Einzelhäuser mit je 2 Wohneinheiten

- 1 vorhandenes, bewohntes Wohnhaus

neue Wohneinheiten ca. 6

geschätzte neue Einwohner ca. 18

Brutto-Wohndichte ca. 56 E/ha

Villingen-Schwenningen, den 05. August 1999

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez. Fußhoeller

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister