

BEGRÜNDUNG
zum
Bebauungsplan
„Hirtenbühlsteig – Zehntweg“
im Stadtbezirk Marbach

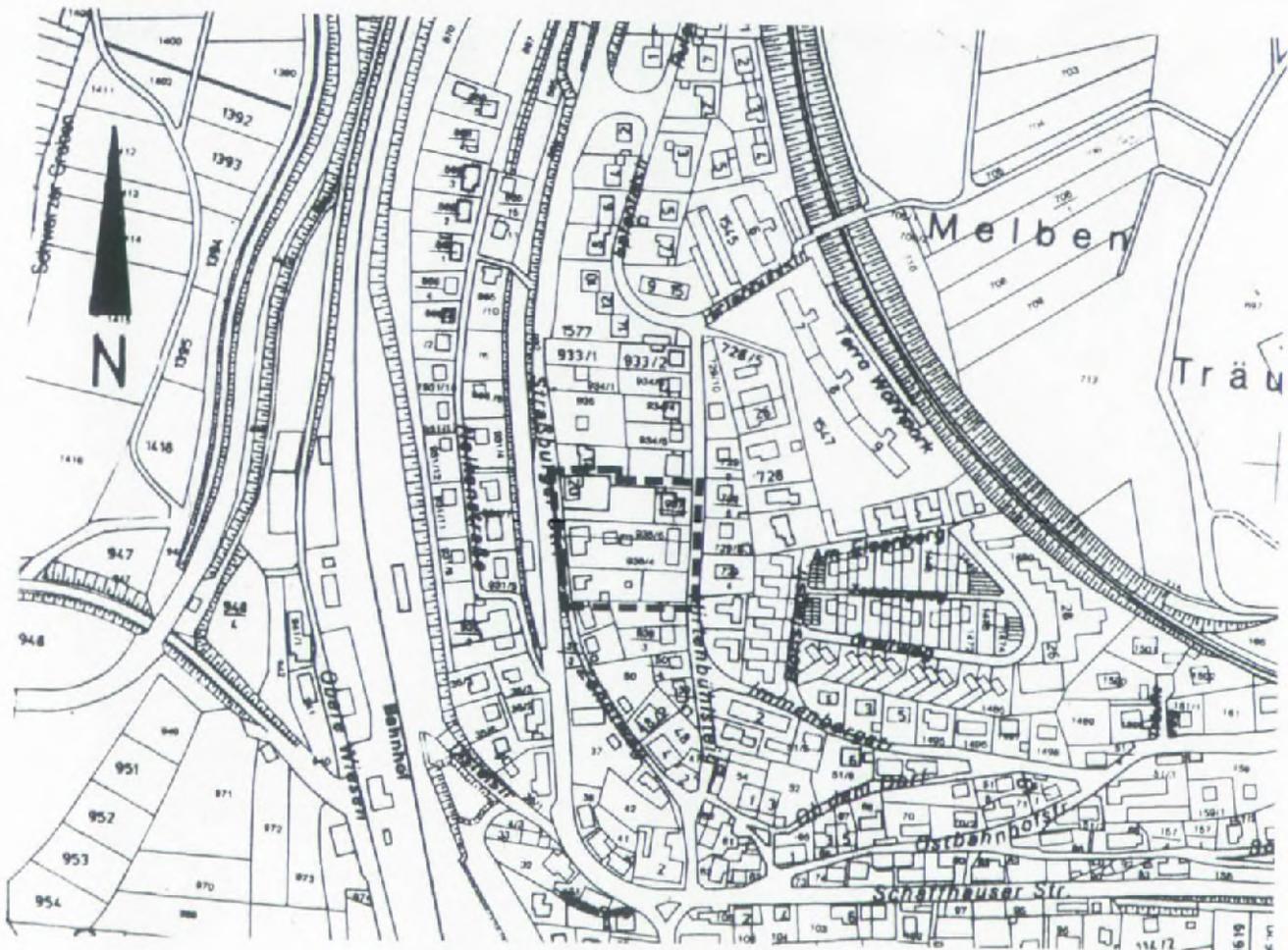
vom 09.12.1992

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt bebaute Grundstücke, die noch dem Ortsetter des Stadtbezirks Marbach zugerechnet werden können und liegt östlich der Straßburger Straße, zwischen dem Zehntweg und dem Hirtenbühlsteig.

Das Plangebiet wurde bisher von keinem rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfaßt.

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



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

2. Erfordernis der Planaufstellung

Verschiedene Grundstückseigentümer, deren Grundstücke innerhalb des Plangebiets liegen, sind an die Ortsverwaltung Marbach und an das Baurechtsamt der Stadt herantreten, vorhandene Grundstücksflächen zwischen den bestehenden Familienheimen bebauen zu dürfen.

Da diese Bauabsichten als eine rückwärtige Bebauung angesehen wurde und sich nach der Rechtslage gemäß § 34 BauGB diese in die vorhandene Bebauung nicht einfügt (die vorhandene Bebauung wird durch eine offene Blockrandbebauung geprägt), konnten die beim Baurechtsamt gestellten Bauanfragen nicht befürwortet und die hierfür erforderliche Zustimmung des Regierungspräsidiums Freiburg durch dessen Mitarbeiter nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Regierungspräsidium Freiburg hat empfohlen, um die großen Grundstücke im rückwärtigen Teil einer Bebauung zuführen zu können, hier einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen und dadurch das Planungsrecht zu schaffen, damit eine Bebauung der Grundstücke im rückwärtigen Teil ermöglicht werden kann.

Der Ortschaftsrat des Stadtbezirks Marbach hat in seiner Sitzung am 14.09.1989 dem Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Hirtenbühlsteig-Zehntweg“ empfohlen.

Der Gemeinderat ist dieser Empfehlung mit seinem Beschluß am 15.11.1989 gefolgt.

3. Verfahren

Die Grundstücke des Plangebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen z.T. als Wohnbau- und Mischbaufläche dargestellt.

Da der vorhandene Baubestand im wesentlichen der Wohnnutzung dient und durch Wohngebäude geprägt wird sowie die geplante Bebauung der Familienheimbebauung zugeführt werden soll, wird das gesamte Plangebiet im Bebauungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und dieser zugeordnet.

Da die Grundstücke des Plangebiets im wirksamen Flächennutzungsplan als Bauland dargestellt sind, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Baulicher Bestand

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Gebiet ist bebaut und wird von größeren, zusammenhängenden, unbebauten Gärten bestimmt.

5. Übergeordnete Planung

- 5.1. Das Plangebiet liegt im Regionalplan für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg vom 09.12.1977 innerhalb bebauter Gebiete und außerhalb des landwirtschaftlichen Vorrangbereichs.

Der Landschaftsrahmenplanentwurf des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg von 1983 kennzeichnet den Bereich des Bebauungsplans als bebautes Gebiet, ansonsten bietet dieser keine Aussagen.

- 5.2. Der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 11.04.1989 (1. Änderung) stellt den Bereich zum Teil als Wohnbau, zum Teil als Mischbaufläche dar.

Der Landschaftsplanentwurf vom 27.11.1989 übernimmt die Grundstücke des Plangebiets als vorhandene Bebauung entsprechend ihrem Baubestand, ansonsten bietet dieser keine Aussagen.

6. Zweck und Ziel des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan übernimmt die vorhandene Bebauung und soll Planungsrecht für neue Ein- und Zweifamilienhäuser zur Deckung des Bedarfs aus Eigenentwicklung im Stadtbezirk Marbach schaffen.

Zweck und Ziel des Bebauungsplans wurde in mehreren Besprechungen mit den Eigentümern unter Hinzuziehung der Ortsverwaltung Marbach erörtert. Die jetzt im Bebauungsplan dargestellte Bebauung und die für die vorgesehene Bebauung beabsichtigte Privaterschließung durch die jetzigen Eigentümer der vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke sind das Ergebnis dieser eingehenden Besprechungen.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist es, durch entsprechende textliche und gestalterische Festsetzungen zu gewährleisten, daß ökologische Planungsanforderungen auch zur Sonnenenergienutzung, Wassereinsparung und Begrünung erfüllt werden.

7. Städtebauliche Lösung

7.1. Art der Nutzung

Gemäß dem Planungsziel wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Als bauliche Anlagen sind Wohnhäuser zulässig. Eine Beschränkung der Wohnungsanzahl wurde nicht bestimmt, da die in Marbach vorhandene Infrastruktur hier eine Einschränkung nicht begründet.

Jedoch sind die das Wohnen störenden Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften, ausgeschlossen sowie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen worden.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist die Errichtung von sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen worden.

Damit sich in dem Wohngebiet auch die Nebenanlagen dem Hauptzweck dieses Gebiets unterordnen, unterliegen Nebenanlagen 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 einer Geschosflächenzahl von 0,5 unter den Höchstwerten des § 17 der Baunutzungsverordnung. Die Unterschreitung der Höchstwerte ist dadurch begründet, um sicherzustellen, daß sich die geplante Bebauung in den vorhandenen Baubestand einzufügen hat. Die bestehende Familienheimbebauung der Grundstücke nördlich, südlich und östlich des Plangebiets weisen das gleiche Maß der baulichen Nutzung aus.

Die Wohnhäuser dürfen mit einem Vollgeschoß gebaut werden, wobei ein zusätzliches Vollgeschoß in geneigtem Gelände oder durch Dachausbau unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden kann.

Aus gestalterischen Gründen werden auch Höchstmaße für die Traufhöhe und für die Sockelhöhe angegeben.

7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Bauweise der bestehenden Gebäude im Plangebiet und auf den dem Plangebiet benachbarten Grundstücken festzustellenden Einzel- und Doppelhausbebauung ist für das Gebiet die offene Bauweise vorgesehen. Die Stellung der Gebäude wird durch die Firstrichtung festgesetzt. Sie ist so gewählt worden, daß überwiegend eine gute Solarenergienutzung auf den Dächern möglich ist.

Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 42° - 48°, die der Dachneigung der vorhandenen Gebäude entspricht, bestimmt.

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.

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 zwei pro Baugrundstück beschränkt.

7.4. Begrünungsmaßnahmen

Zur Sicherung von Begrünungsmaßnahmen ist ein Pflanz- und Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

7.5. Gestalterische Festsetzungen

Bei den gestalterischen Festsetzungen mußte beachtet werden, daß entlang der im Westen und Osten des Plangebiets bestehenden Straßen seit Jahren bergseits eingeschossige, talseits zweigeschossige Familienheime mit Satteldach unterschiedlicher Dachneigung, doch im wesentlichen in Form eines Steildachs, errichtet wurden und daß zwischen den bestehenden Familienheimen zum Teil größere Obstgärten, Hausgärten oder wenig bewirtschaftete Grundstücksflächen vorhanden sind. Auch mußte beachtet werden, daß der Abstand zwischen den jeweils rückwärtigen Baugrenzen der bestehenden Gebäude ca. 50,00 m

beträgt und die Grundstücke von Ost nach West (vom Hirtenbühlsteig zum Zehntweg) ein Gefälle von ca. 12,00 m aufweisen.

Deshalb müssen die baulichen Anlagen ein möglichst homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes 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 sowie auch auf die Vorgartenzone mit Stellplätzen und Zufahrten.

Entsprechend der ortstypischen Dachgestaltung werden für die neuen Gebäude des Plangebietes nur Satteldächer in dunkelroter oder rotbrauner Ziegeldeckung zugelassen. 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 mind. 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 Strauchpflanzungen sowie hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Holzzäune bis max. 1,00 m zulässig. Von der Straßenbegrenzungslinie ist die Einfriedigung mind. 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 wie o.e. 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.

7.6. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist vorhanden und erfolgt über den Zehntweg und den Hirtenbühlsteig.

Soweit neue Bauvorhaben nicht entlang der vorhandenen Straßen geplant und errichtet werden, ist deren Erschließung, Ver- und Entsorgung im Rahmen von Privatmaßnahmen, zu deren Absicherung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan eingetragen worden sind, zu realisieren.

7.7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Wasser wird durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH sichergestellt. Die hierfür notwendigen Flächen für die Leitungstrassen innerhalb der Grundstücke sind im Bebauungsplan enthalten, soweit hierfür Leitungstrassen im Bebauungsplan entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen ausgewiesen sind, dienen diese auch für die Aufnahme von Straßenbeleuchtungskörpern, Breitbandkabel und für die Aufstellung von Verteilerkästen.

Die Entsorgung des Abwassers ist durch die vorhandene Kanalisation in den bestehenden Straßen (Zehntweg und Hirtenbühlsteig) gesichert.

7.8. 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 Marbach sind auch Container zur Sammlung für Wertstoffe im Ortsetter aufgestellt, die von den zukünftigen Bewohnern des Baugebiets erreicht werden können.

8. **Bodenordnungsmaßnahmen**

Zur Absicherung der planungsrechtlichen Ausweisungen des Bebauungsplans sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich, soweit diese nicht privatrechtlich erfolgen können.

9. Voraussichtliche Kosten für die Stadt

Für die Erschließung und Entwässerung des Plangebiets fallen keine Kosten für die Stadt an.

10. Umweltverträglichkeitsprüfung

Da die Grundstücke bebaut sind und gärtnerisch genutzt werden sowie in den Bebauungsvorschriften umweltrelevante Absicherungen erfolgen, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

11. Städtebauliche Daten

Größe des Plangebiets:	ca. 0,665 ha
davon:	
Wohnbauflächen	ca. 0,665 ha
Grundstücksgrößen:	ca. 510 qm – 1010 qm
Anzahl der geplanten Wohngebäude:	
- 4 Einzelhäuser mit je 2 Wohneinheiten	
Geschätzte Wohneinheiten:	8
Geschätzte Einwohner:	24

Villingen-Schwenningen, den 22.12.1998

Der Oberbürgermeister
In Vertretung



Theo Kühn
Erster Bürgermeister