

BEGRÜNDUNG

ZUR

BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG**"HINTERE WIESEN"****IM STADTBEZIRK MÜHLHAUSEN**

VOM

30.08.1989, 25.01.1990 und 09.06.1993

1. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

DER BEBAUUNGSPLAN "HINTERE WIESEN" WURDE ANFANG DER 60er JAHRE IM AUFTRAG DER DAMALS NOCH SELBSTÄNDIGEN GEMEINDE MÜHLHAUSEN VOM KREISBAUAMT ROTTWEIL AUFGESTELLT UND 1964 RECHTSVERBINDLICH.

1971 WURDE EINE BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG EINGELEITET, DA DER TATSÄCHLICHE STRASSEN-AUSBAU DEM BEBAUUNGSPLAN NICHT ENTSPRACH. DIESE ÄNDERUNG WURDE JEDOCH NICHT BIS ZUR RECHTSKRAFT VERFOLGT, WEIL SCHON DAMALS ZAHLREICHE UNSTIMMIGKEITEN ZWISCHEN DEN AUSWEISUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS UND DER TATSÄCHLICHEN BEBAUUNG FESTGESTELLT WURDEN, DIE ZU KORRIGIEREN ZUVIEL AUFWAND ERFORDERT HÄTTE.

NUNMEHR LIEGT EIN BAUANTRAG VOR, DER SICH ZWAR IM ÜBLICHEN RAHMEN EINES NORMALEN WOHNGEBIETES IN GRÖSSE UND UMFANG HÄLT, JEDOCH OHNE ÄNDERUNGEN DER BISHERIGEN FESTSETZUNGEN NICHT ZU VERWIRKLICHEN IST.

IM RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN IST NUR EINE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) = 0,15 SOWIE EINE LANDHAUSARTIGE BAUWEISE FESTGESETZT.

DIESE GESCHOSSFLÄCHENZAHL IST BEI ALLEN BEREITS BEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN WESENTLICH, BEDINGT DURCH DIE HANGLAGE DES BAUGEBIETS, ÜBERSCHRITTEN. AUSSERDEM ENTSPRICHT SIE NICHT MEHR DEN HEUTIGEN BEDÜRFNISSEN BEIM FAMILIENHEIMBAU. AUCH REICHT DIE BEBAUUNG INZWISCHEN ÜBER DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS HINAUS.

DIESE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG SOLL DIE BEDÜRFNISSE DER BEWOHNER UND DEREN BAULICHEN ERWEITERUNGSWÜNSCHEN GERECHT WERDEN SOWIE DIE GRÖSSTENTEILS VORHANDENE AUSNUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE PLANUNGSRECHTLICH ABSICHERN.

MIT DER AUSWEISUNG EINER GRÖSSEREN ÜBERBAUBAREN FLÄCHE UND EINER ERHÖHUNG DER BISHER ZULÄSSIGEN GFZ = 0,15 AUF NUNMEHR 0,5 WIRD DIESEN BEDÜRFNISSEN NACHGEKOMMEN.

2. PLANINHALT

DAS PLANGEBIET BEINHALTET DIE AUSWEISUNG:

- REINES WOHNGBIET(WR) ZUR ERRICHTUNG VON EINZEL- UND DOPPELHÄUSERN ALS FAMILIENHEIME.
- ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA) ZUR ERRICHTUNG VON EINZEL- UND DOPPELHÄUSERN ALS FAMILIENHEIME.

3. GRUNDKONZEPTION IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

DER BEBAUUNGSPLAN ENTSPRICHT DEN DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT VILLINGEN-SCHWENNINGEN, RECHTSWIRKSAM SEIT 1989 (1. ÄNDERUNG).

4. EINORDNUNG DES GEBIETES UND ERSCHLIESSUNG

DAS PLANGEBIET LIEGT IM SÜDWESTEN DES STADTBEZIRKS MÜHLHAUSEN UND WIRD ÜBER DIE MÜHLBACH-STRASSE/HOFACKER-STRASSE ERSCHLOSSEN.

5. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GLIEDERUNG DES BAUGEBIETES:

- REINES WOHNGBIET (WR) ZUR ERRICHTUNG VON FAMILIENHEIMEN ALS EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER MIT DOPPELGARAGEN.

ZUR SICHERUNG DER VORHANDENEN WOHNNUTZUNG SIND DIE AUSNAHMEN GEM. § 3 ABS. 3 BAUNVO AUSGESCHLOSSEN, DA DIESE NUTZUNGSARTEN DEM CHARAKTER DES GEBIETES NICHT ENTSPRECHEN UND ZU STÖRUNGEN INNERHALB DES GEBIETES FÜHREN WÜRDEN. AUSSERDEM SIND DIESE EINRICHTUNGEN IN DER NÄHE - IM DORF-GEBIET - VORHANDEN BZW. ZULÄSSIG.

IM "REINEN WOHNGBIET" SIND ZUR SICHERUNG DER INFRASTRUKTUR IN DEN WOHNGBÄUDE NUR MAX. 2 WOHNUNGEN ZULÄSSIG.

- ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA) ZUR ERRICHTUNG VON FAMILIENHEIMEN ALS EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER MIT DOPPELGARAGEN.

ZUR SICHERUNG DER VORHANDENEN WOHNNUTZUNG SIND DIE AUSNAHMEN GEM. § 4 ABS. 3 BAUNVO AUSGESCHLOSSEN, DA DIESE NUTZUNGSARTEN DEM CHARAKTER DES GEBIETES NICHT ENTSPRECHEN UND ZU STÖRUNGEN INNERHALB DES GEBIETES FÜHREN WÜRDEN. AUSSERDEM SIND DIESE EINRICHTUNGEN IN DER NÄHE - IM DORF-GEBIET - VORHANDEN BZW. ZULÄSSIG.

6. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG LIEGT IM RAHMEN DER NACH § 17 ABS 1 BAUNVO ZULÄSSIGEN WERTE.

DIE BEABSICHTIGTE ERHÖHUNG DER BISHER ZULÄSSIGEN GFZ = 0,15 AUF 0,5 BERÜCKSICHTIGT DIE VOM GESETZGEBER GEFOR-

DERTE VERDICHTUNG DER WOHNBEBAUUNG GEM. PLANSATZ 2.1.2 DES LANDESENTWICKLUNGSPLANS IN VERBINDUNG MIT § 1 ABS. 5 SATZ 3 BAUGB. HIERDURCH WIRD DEM ANLIEGEN NACH EINEM MÖGLICHT SPARSAMEN UMGANG MIT GRUND UND BODEN ENTSPROCHEN.

ZUR EINFÜGUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DIE UMGEBUNG UND ZUR ERHALTUNG EINES EINHEITLICHEN GESAMTBILDES WURDEN MAX. ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHEN FESTGESETZT.

7. BESONNUNGSNACHWEIS

DURCH DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG SOLLEN BAULICHE ERWEITERUNGEN DER BESTEHENDEN HÄUSER ZUGELASSEN WERDEN. DADURCH KANN EINE VERSCHLECHTERUNG DER BESONNUNG FÜR DIE NÖRDLICH DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN GELEGENEN HÄUSER AUFTRETEN, DA ES SICH UM EINEN NORDHANG HANDELT.

DURCH DIE BEABSICHTIGTE ERGÄNZUNG DER BESTEHENDEN BEBAUUNG KANN EINE WEITERE VERSCHATTUNG DER VORHANDENEN GEBÄUDE EINTRETEN. HIERBEI MUSS AUCH BERÜCKSICHTIGT WERDEN, DASS DIE VORHANDENEN GROSSEN BÄUME (FICHTEN- UND TANNENBESTAND) AM RANDE UND INNERHALB DES PLANGEBIETES EBENFALLS AUFGRUND DESSEN TOPOGRAPHISCHEN LAGE DIE BESTEHENDE BEBAUUNG VERSCHATTEN.

ANHAND EINES KONKRETEN BEISPIELS (WOHNHAUS AM GUCKENBÜHL NR. 5) BEI DEM BEREITS EIN ANBAU ERRICHTET WURDE, WIRD DIE BESCHATTUNG MITTELS EINES BESONNUNGS-DIAGRAMMS (QUELLENNACHWEIS: BAUENTWURFSLEHRE NEUFERT) DARGESTELLT.

DIE ANGENOMMENE VERSCHATTUNGSHÖHE AN DEN WOHNGEBÄUDEN WIRD AUF DIE DORT BESTEHENDE BRÜSTUNGSHÖHE BEZOGEN (0,90 m ÜBER GELÄNDE, JEWEILS BERGSEITS GESEHEN).

VERSCHATTUNG BEIM WOHNHAUS AM GUCKENBÜHL NR. 4 DURCH DAS WOHNHAUS NR 5

DAS WOHNHAUS AM GUCKENBÜHL NR. 5 LIEGT AUF EINER EINGANGSHÖHE (NN-HÖHE) = 714,39 m TALSEITS.

DAS WOHNHAUS AM GUCKENBÜHL NR. 4 LIEGT AUF EINER EINGANGSHÖHE (NN-HÖHE) = 712,33 m BERGSEITS.

DIE VERSCHATTUNG TRITT BEI DER WINTERSONNENWENDE AM 21.12 EIN, DA HIER DIE SONNE EINEN NEIGUNGSWINKEL VON 15,1 GRAD HAT.

AB EINEM NEIGUNGSWINKEL VON 20 GRAD TRITT KEINE VERSCHLECHTERUNG MEHR EIN. AM 21.03 UND 21.09 HAT DIE SONNE EINEN NEIGUNGSWINKEL VON 38,5 GRAD. EINE VERSCHATTUNG IST HIER NICHT MEHR GEGEBEN.

DIE VERSCHATTUNG BEGINNT OHNE ANBAU AM ANWESEN AM GUCKENBÜHL NR. 5 UM ca. 12.30 UHR UND ENDET UM ca. 16.00 UHR.

MIT DEM ANBAU BEGINNT DIE VERSCHATTUNG EBENFALLS UM ca. 12.30 UHR UND ENDET UM ca. 17.00 UHR. DIES WÜRD EINE VER-

SCHLECHTERUNG UM EINE STUNDE ERGEBEN. AM 21.12 IST DER SONNENUNTERGANG 16.15 UHR.

EINE VERSCHATTUNG BEI DEM ANGENOMMENEN NIEDRIGEN NEIGUNGSWINKEL WIRD HÖCHSTENS EINE STUNDE PRO TAG IM ZEITRAUM VON ca. 3 - 4 WOCHEN AUFTRETEN .

VERSCHATTUNG BEIM WOHNHAUS AM GUCKENBÜHL NR. 6 DURCH DAS WOHNHAUS NR 5

DAS WOHNHAUS AM GUCKENBÜHL NR. 5 LIEGT AUF EINER EINGANGSHÖHE (NN-HÖHE) = 714,39 m TALSEITS.

DAS WOHNHAUS AM GUCKENBÜHL NR. 6 LIEGT AUF EINER EINGANGSHÖHE (NN-HÖHE) = 713,57 m BERGSEITS.

DIE VERSCHATTUNG TRITT BEI DER WINTERSONNENWENDE AM 21.12 EIN, DA HIER DIE SONNE EINEN NEIGUNGSWINKEL VON 15,1 GRAD HAT.

AB EINEM NEIGUNGSWINKEL VON 26 GRAD TRITT KEINE VERSCHLECHTERUNG MEHR EIN. AM 21.03 UND 21.09 HAT DIE SONNE EINEN NEIGUNGSWINKEL VON 38,5 GRAD. EINE VERSCHATTUNG IST HIER NICHT MEHR GEGEBEN.

DIE VERSCHATTUNG BEGINNT OHNE ANBAU AM ANWESEN AM GUCKENBÜHL NR. 5 UM ca. 9.30 UHR UND ENDET UM ca. 12.30 UHR.

MIT DEM ANBAU BEGINNT DIE VERSCHATTUNG EBENFALLS UM ca. 9.30 UHR UND ENDET UM ca. 14.00 UHR. DIES ERGIBT EINE VERSCHLECHTERUNG UM 1,5 STUNDEN.

EINE VERSCHATTUNG BEI DEM ANGENOMMENEN NIEDRIGEN NEIGUNGSWINKEL WIRD HÖCHSTENS EINE STUNDE PRO TAG IM ZEITRAUM VON ca. 3 - 4 WOCHEN AUFTRETEN .

VERSCHATTUNG BEIM WOHNHAUS AM GUCKENBÜHL NR. 8 DURCH DAS WOHNHAUS NR 5

DAS WOHNHAUS AM GUCKENBÜHL NR. 5 LIEGT AUF EINER EINGANGSHÖHE (NN-HÖHE) = 714,39 m TALSEITS.

DAS WOHNHAUS AM GUCKENBÜHL NR. 4 LIEGT AUF EINER EINGANGSHÖHE (NN-HÖHE) = 713,39 m BERGSEITS.

EINE VERSCHATTUNG OHNE ANBAU AM ANWESEN GUCKENBÜHL NR. 5 TRITT DURCH DEN GRÖßEREN GEBÄUDEABSTAND ZWISCHEN DEN ANWESEN AM GUCKENBÜHL NR. 5 UND NR. 8 NICHT EIN. MIT DEM ANBAU AM ANWESEN AM GUCKENBÜHL NR. 5 TRITT EINE VERSCHATTUNG AM 15. 01 IN DEN MORGENSTUNDEN VON ca. 8.30 UHR BIS ca. 10.00 UHR EIN.

EINE VERSCHATTUNG WIRD BEI DEM ANGENOMMENEN NIEDRIGEN NEIGUNGSWINKEL INNERHALB VON ca. 1 - 2 WOCHEN BEI MAX. 1,5 STUNDEN PRO TAG AUFTRETEN.

DAS ERGEBNIS DER UNTERSUCHUNG ÜBER DIE AUFTRETENDE VERSCHATTUNG AN DEN GEBÄUDEN DURCH DIE ZULASSUNG DER BAULICHEN ERWEITERUNGEN BESTEHENDER WOHNGEBÄUDE BESAGT, DASS NUR EINE GERINGE ÜBERSCHREITUNG UND EIN

KURZFRISTIGER ZEITRAUM DER BISHER SCHON VORHANDENEN
VERSCHATTUNG ANGENOMMEN WERDEN MUSS.

IN ABWÄGUNG MIT DER UNTER ZIFFER 6 DIESER BEGRÜNDUNG
AUFGEFÜHRTEN ZIELE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG WIRD
EINE ZUSÄTZLICHE VERSCHATTUNG UND IHRE ZEITDAUER IN
IHRER BEWERTUNG ALS GERING EINGESCHÄTZT. DIESE MUSS
DESHALB IN IHRER BEWERTUNG HINTER DEN ZIELEN DER BE-
BAUUNGSPLANÄNDERUNG ZURÜCKSTEHEN.

8. NACHWEIS DER BISHERIGEN AUSNUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

(QUELLENNACHWEIS BAURECHTSAMT DER STADT VILLINGEN-
SCHWENNINGEN)

A. AM GUCKENBÜHL HAUS NR. 8 (FLST.NR. 442/8)

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 714 qm

VORHANDENE GESCHOSSFLÄCHE (GFZ)

EG 9,00 x 13,00 = 117,00 qm
=====

UG 0,50 x 6,50 + (2,00 + 0,50):2 x 2,50 = 06,37 qm

(2,00 + 2,40):2 x 13,00 = 28,60 qm

(2,40 + 0,80):2 x 9,00 = 14,40 qm

(0,80 + 0,50):2 x 13,00 = 08,45 qm

57,82 qm

H = 57,82/44,00 = 1,31 GRÖSSER 1,20 NACH LBO 1964

DANACH IST DAS UG EIN VOLLGESCHOSS 117,00 qm

NUTZFLÄCHE INSGESAMT 234,00 qm

GFZ VORH. 234,00 : 714 = 0,327 AUFGER. **0,33**

B. AM GUCKENBÜHL HAUS NR. 6 (FLST.NR. 442/8)

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 765 qm

DAS HAUS NR. 6 IST BAUGLEICH MIT HAUS NR. 8, SOMIT HAT ES
EBENFALLS EINE NUTZFLÄCHE VON 234,00 qm

GFZ VORH. 234,00 : 765 = **0,30**

C. AM GUCKENBÜHL HAUS NR. 4 (FLST.NR. 442/10)

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 759 qm

DAS HAUS NR. 4 IST BAUGLEICH MIT HAUS NR. 8, SOMIT HAT ES
EBENFALLS EINE NUTZFLÄCHE VON 234,00 qm

GFZ VORH. 234,00 : 759 = 0,31

9. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

ZUR WAHRUNG EINES EINHEITLICHEN GESAMTBILDES SIND DIE GARAGEN UND STELLPLÄTZE NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHE UND AUF DEN HIERFÜR VORGEGEHENEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

10. VER- UND ENTSORGUNG, ABFALLBESEITIGUNG

VERSORGUNG

DAS PLANGEBIET WIRD MIT TRINKWASSER DURCH DIE STADTWERKE VILLINGEN-SCHWENNINGEN VERSORGT UND IST SICHERGESTELLT.

DIE STROMVERSORGUNG ERFOLGT DURCH DIE STADTWERKE VILLINGEN-SCHWENNINGEN UND IST SICHERGESTELLT.

ENTSORGUNG

DIE ENTWÄSSERUNG DES PLANGEBIETES IST GESICHERT.

DIE ERFORDERLICHE REGENWASSERBEHANDLUNGSANLAGE IST ERSTELLT UND IN BETRIEB (REGENÜBERLAUFBECKEN "RIED").

DIE ABWASSERBEHANDLUNG ERFOLGT IN DER KLÄRANLAGE DES ABWASSZWECKVERBANDES "OBERER NECKAR", VILLINGEN-SCHWENNINGEN, DIE HIERFÜR AUSREICHENDE KAPAZITÄTEN VORHÄLT. DIE PLANUNGEN FÜR DIE STICKSTOFF- UND PHOSPHORELIMINATION SIND IM GANGE. MIT DEN BAU FÜR DIE ENTSPRECHENDEN EINRICHTUNGEN KANN VORAUSSICHTLICH 1990/91 BEGONNEN WERDEN.

ABFALLBESEITIGUNG

DIE IM PLANGEBIET ANFALLENDEN ABFÄLLE WERDEN SCHADLOS BESEITIGT, VON DER STADT VILLINGEN-SCHWENNINGEN EINGESAMMELT UND DER KREISDEPONIE DES SCHWARZWALD-BAARKREISES ZUGEFÜHRT.

11. INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN

DER KINDERGARTEN UND DIE GRUNDSCHULE BEFINDEN SICH IM STBZ. MÜHLHAUSEN. DIE WEITERFÜHRENDEN SCHULEN BEFINDEN SICH IM STBZ. SCHWENNINGEN.

12. BODENORDNUNGSMASSNAHMEN

BODENORDNUNGSMASSNAHMEN SIND NICHT ERFORDERLICH, DA DAS GEBIET BEREITS BEBAUT IST.

13. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN

DER BISHER RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLAN WIRD AUSSER KRAFT GESETZT.

14. STÄDTEBAULICHE DATEN

REINES WOHNGEBIET (WR)	1,676 ha = 45,9 %
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	1,464 ha = 40,1 %
<hr/>	
NETTOBAULAND	3,140 ha = 86,0 %
VERKEHRSFLÄCHE	0,478 ha = 13,1 %
GRÜNFLÄCHE	0,034 ha = 0,9 %
<hr/>	
BRUTTOBAULAND	3,652 ha = 100 %
<hr/>	

ANZAHL DER WOHNUNGEN: 40 BAUGRUNDSTÜCKE x 1,5 = 60 WE

15. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

DIE ERSCHLIESSUNG FÜR DAS PLANGEBIET IST VORHANDEN. WEITERE MASSNAHMEN WERDEN DURCH DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NICHT VORGENOMMEN, SODASS KEINE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN ANFALLEN.

DIES TRIFFT AUCH FÜR DIE ENTWÄSSERUNG ZU.

VILLINGEN-SCHWENNINGEN, DEN 07.09.1994

DER OBERBÜRGERMEISTER
IN VERTRETUNG

KÜHN
ERSTER BÜRGERMEISTER