



# Begründung

zum Bebauungsplan  
und zu den örtlichen Bauvorschriften  
für das Gebiet

## "Ob den Gärten"

im Stadtbezirk Obereschach

(Kurzbez.: OE – / .....)

für

das Gelände begrenzt durch die „Niedereschacher Straße“ (im Süden) , der Bebauung entlang des „Altweg“ und dem Baugebiet „Kirchberg-Ost“ bestehend aus den Flurstücken 35, 35/1, 35/3, 35/7, 36, 37, 37/1, 38, 39, 161/2, 162, 162/1, 163, 163/1, 163/2, 164, 165, 166, 166/3, 167, 169, 170, 170/1, 170/2, 172, 174, 174/2, 502/2, 502/3, 502/4, 503/1, 504/1, 505/1, 526, 528, 528/1, 528/2, 528/3, 535/1, 536, 552, 553, 553/1, 1960, 1961, 1971 bis 1990, 1996, 1997, 2027, 2028, 2031, 2031/1 sowie aus Teilen der Flurstücke 33, 34, 40, 161/9, 171, 173, 173/1, 503, 504, 505, 510, 549, 549/2, 550, 551, in der Gemarkung Obereschach.

**23.06.2005**

**Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt  
durch:**

**Amt für Stadtentwicklung**

**Abt. Planung – Bezirk Ost**

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Ob den Gärten" begrenzt durch die „Niedereschacher Straße“ (im Süden) , der Bebauung entlang des „Altweg“ und dem Baugebiet „Kirchberg-Ost“ bestehend aus den Flurstücken 35, 35/1, 35/3, 35/7, 36, 37, 37/1, 38, 39, 161/2, 162, 162/1, 163, 163/1, 163/2, 164, 165, 166, 166/3, 167, 169, 170, 170/1, 170/2, 172, 174, 174/2, 502/2, 502/3, 502/4, 503/1, 504/1, 505/1, 526, 528, 528/1, 528/2, 528/3, 535/1, 536, 552, 553, 553/1, 1960, 1961, 1971 bis 1990, 1996, 1997, 2027, 2028, 2031, 2031/1 sowie aus Teilen der Flurstücke 33, 34, 40, 161/9, 171, 173, 173/1, 503, 504, 505, 510, 549, 549/2, 550, 551 in der Gemarkung Obereschach.

### **Inhaltsverzeichnis**

<b>A.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>6</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand</b> .....	<b>6</b>
<b>1.0</b>	<b>Anlass der Planaufstellung</b> .....	<b>6</b>
<b>2.0</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>6</b>
2.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung .....	6
2.2	Bestandssituation und derzeitige Nutzung .....	6
2.3	Denkmalschutz .....	7
2.4	Flora .....	8
2.5	Fauna .....	9
2.6	Geologie .....	9
2.7	Klima .....	9
2.8	Orts- und Landschaftsbild .....	9
2.9	Erschließung .....	10
2.9.1	Verkehrliche Erschließung .....	10
2.9.2	Medientechnische Erschließung .....	10
<b>3.0</b>	<b>Planerische Ausgangssituation</b> .....	<b>10</b>
3.1	Eigentumsverhältnisse .....	10
3.2	Altlasten – Altlastenverdachtsflächen .....	10
3.3	Bauleitplanung .....	11
3.3.1	Flächennutzungsplan .....	11
3.3.2	Örtliches Planungsrecht .....	11
3.4	Landschaftsplan .....	11
3.5	Regionalplan .....	11
3.5.1	Entwurf Regionalplan 1999 .....	11
3.6	Schutzgebiete / Schutzbestimmungen .....	12
3.6.1	Trinkwasserschutz .....	12
3.6.2	Schutz nach baden-württembergischem Naturschutzgesetz .....	12

3.7	Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten .....	12
3.7.1	Baumschutzsatzung .....	12
3.7.2	Umwelterheblichkeitsprüfung .....	12
3.7.3	Geotechnisches Gutachten .....	13
<b>II.</b>	<b>Planbild .....</b>	<b>15</b>
<b>1.0</b>	<b>Planungsziele.....</b>	<b>15</b>
<b>2.0</b>	<b>Wesentlicher Planinhalt .....</b>	<b>16</b>
2.1	Allgemeines Wohngebiet.....	16
2.2	Dorfgebiet .....	16
2.3	Verkehrsflächen.....	17
2.3.1	Öffentliche Verkehrsflächen .....	17
2.3.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche .....	18
2.3.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg .....	18
2.3.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße .....	18
2.4	Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen .....	18
2.4.1	Gemeinbedarfseinrichtung, Zweckbestimmung Kirche .....	19
2.4.2	Gemeinbedarfseinrichtung, Zweckbestimmung soziale und kulturelle Einrichtung .....	19
2.5	Private und Öffentliche Grünflächen.....	19
2.5.1	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage.....	19
2.5.2	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof.....	19
2.5.3	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz .....	20
2.5.4	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenland .....	20
2.6	Versorgungsflächen.....	20
<b>3.0</b>	<b>Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>21</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	21
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	22
3.3	Bauweise .....	23
3.4	Weitere Festsetzungen.....	23
3.5	Grünfestsetzungen .....	25
3.6	Sonstige Festsetzungen .....	27

<b>B.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>30</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW).....	30
2.	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW) .....	31
3.	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW) .....	31
4.	Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW) .....	32
5.	Abgrabungen .....	32
<b>C.</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>33</b>
1.	Flächenschwerpunkt.....	33
2.	Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz.....	33
3.	Bodenschutz.....	34
4.	Trinkwasserschutz.....	35
5.	Natur und Landschaft .....	35
6.	Altlasten, Verdachtsflächen, altlastenverdächtige Flächen .....	35
7.	Planbild.....	35
8.	Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen .....	35
<b>6.0</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>36</b>
6.1	Nutzungen .....	36
<b>III.</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>37</b>
<b>1.0</b>	<b>Städtebauliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>37</b>
<b>2.0</b>	<b>Auswirkungen auf die verkehrliche Situation.....</b>	<b>37</b>
<b>3.0</b>	<b>Auswirkungen auf bestehende Nutzungen.....</b>	<b>37</b>
<b>4.0</b>	<b>Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....</b>	<b>38</b>
<b>5.0</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt .....</b>	<b>38</b>
5.1	Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen .....	38
<b>6.0</b>	<b>Durchführung der Bodenordnung .....</b>	<b>38</b>
<b>IV.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>39</b>
<b>B.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>40</b>

<b>C.</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>41</b>
<b>I.</b>	<b>Pflanzliste vom 01.07.1999</b> .....	<b>41</b>
1.	Laubbäume.....	41
1.1	Laubbäume 1. Ordnung (über 20 bis 40 m Höhe).....	41
1.2	Laubbäume 2. und 3. Ordnung (7 bis 20 m Höhe).....	41
2.	Großsträucher und Sträucher (3 bis 5 (7) m Höhe).....	41
3.	Gehölze für geschnittene Hecken .....	41
4.	Klettergehölze.....	41
5.	Obstbäume (Streuobst und Wildobst) .....	42
6.	Gehölzarten für feuchte und nasse Standorte.....	42
<b>II.</b>	<b>Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung</b> .....	<b>43</b>
<b>1.0</b>	<b>Biotischer Teil</b> .....	<b>43</b>
1.1	Bestand – Biotischer Teil.....	43
1.2	Planung – biotischer Teil - Ausgleichsfläche .....	44
	<b>Abiotischer Teil</b> .....	<b>45</b>
	<b>Gesamtbilanz und verbal-argumentative Ausführungen</b> .....	<b>46</b>

## **A. Begründung**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **1.0 Anlass der Planaufstellung**

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.07.1997 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ob den Gärten" im Stadtbezirk Obereschach beschlossen.

Das Plangebiet des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes grenzt westlich an das Baugebiet „Kirchberg-Ost“. Es wird von dem „Altweg“ im Osten, der „Niedereschacher Straße“ im Süden und der freien Feldflur im Norden begrenzt.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel-, Doppelhausbebauung geschaffen werden.

Gestalterisch sollen ortstypische Elemente aufgenommen werden, die eine homogene städtebauliche Struktur des Ortsbildes gewährleisten.

#### **2.0 Plangebiet**

##### **2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 35, 35/1, 35/3, 35/7, 36, 37, 37/1, 38, 39, 161/2, 162, 162/1, 163, 163/1, 163/2, 164, 165, 166, 166/3, 167, 169, 170, 170/1, 170/2, 172, 174, 174/2, 502/2, 502/3, 502/4, 503/1, 504/1, 505/1, 526, 528, 528/1, 528/2, 528/3, 535/1, 536, 552, 553, 553/1, 1960, 1961, 1971 bis 1990, 1996, 1997, 2027, 2028, 2031, 2031/1 sowie aus Teilen der Flurstücke 33, 34, 40, 161/9, 171, 173, 173/1, 503, 504, 505, 510, 549, 549/2, 550, 551 auf der Gemarkung Obereschach.

Das Plangebiet liegt nördlich des Dorfsetters und östlich des Baugebietes „Kirchberg-Ost“. Es wird weiterhin begrenzt durch

- - die freie Feldflur im Norden
- die östliche Bebauung entlang des „Altweges“ im Osten

##### **2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen in Teilen bebauten Bereich. So wird ein Teil des Dorfsetters sowie die bestehende Bebauung entlang des „Altweges“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um somit die Übergangszone zwischen Bestands- und Neubaugebiet zu definieren. Rahmengebend hinsichtlich der gestaltungstechnischen Ausprägung der bestehenden baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit zum Teil starkgeneigten Satteldächern.

Nutzungsstrukturell stellt sich der Ortsetter als „Dorfgebiet“, die Bebauung entlang des „Altweges“ als „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Als weiterhin bestehende Nutzungen ist der städtische Friedhof und die tangierenden Gemeinbedarfseinrichtungen „Kirche“ und „Vereinsheim“ aufgenommen worden.

### **2.3 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- mittelalterliche Wehranlage/Standort einer abgegangenen Burg (s. Liste der archäolog. Kulturdenkmale des Mittelalters)
- Kirchberg 2, Flst.Nr. 35, Wohn- und Ökonomiegebäude, ehem. Widum des Ortes (s. Liste der Kulturdenkmale/Baudenkmale)
- Kirchberg 6, Flst.Nr. 38, Kath. Pfarrkirche St. Ulrich (s. Liste der Kulturdenkmale/Baudenkmale).

#### Katholische Pfarrkirche St. Ulrich

Im ummauerten Friedhof über dem Ort gelegene Saalkirche; 1821 erbaut; nach Nordosten gerichtet; Fassadenturm mit geschwungener Barockhaube und monumentalem Westportal in rotem Sandstein.

Der Kirchenraum ist ein einfaches Rechteck, der Altarraum gerade geschlossen und durch eine Triumphbogen-Mauerscheibe vom flach gewölbten Gemeinderraum getrennt, an seine beiden Seiten die Nebenaltäre angelehnt.

Der Chorraum ist durch Wandsäulen sowohl zu beiden Seiten des Hochaltars wie auch des Triumphbogens und sie verbindende Rundbögen wie ein abgeschnürtes Querhaus gestaltet, eine Ausformung, die erst am Außenbau verständlich wird, wo der Ansatz eines eingezogenen Chores ablesbar ist, der jedoch nicht ausgeführt wurde.

Der ganze Raum ist üppig mit Rokoko-Stuck wie auch mit stilistisch dazugehörigen Altären, Orgel, Kanzel und sogar Schränken im Chorraum angelegt. Auch wenn manches einer offenbar sehr einfühlsamen Restaurierung des Jahres 1907 entstammt, ist die Ausstattung trotz ihrer sehr späten Entstehungszeit noch ganz Rokoko und muss von einem Meister stammen, der mit diesem Stil noch gründlich vertraut war; man kann dabei etwa an die Villingener Schupp-Werkstatt denken, wenn man von dem etwas derberen Hochaltar oder der Kanzel ausgeht.

Die beiden Nebenaltäre – des Heiligen Coelestin und des Heiligen Theodor – stammen aus der Villingener Benediktinerkirche.

Die Kirche stellt nicht nur baugeschichtlich und künstlerisch ein wertvolles Dokument dar, sondern auch für die Ortsgeschichte ist sie von hoher Bedeutung. Aus diesen wissenschaftlichen wie auch heimatgeschichtlichen Gründen ist die Kirche ein Kulturdenkmal; an ihrer Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse.

### Kirchberg 2 (Widum)

Wohn- und Ökonomiegebäude, im Wohnteil zweigeschossig über hohem Keller-sockel; großes, steiles Satteldach; folgt mit seiner Firstlinie der Falllinie des Hangs.

Der mächtige Hof war ehemals Widum des Ortes und kann auf eine bis ins 14. Jahrhundert verfolgbare Hofgeschichte zurückblicken. Das heutige Gebäude stammt wahrscheinlich aus der Zeit kurz vor 1700 und ist in seiner Grundsubstanz im Wesentlichen erhalten. Er folgt mit seiner inneren Organisation dem System des quergeteilten Einhauses, eine Hocheinfahrt führt von der Bergseite her zu der Tenne und den Bergeräumen.

Das Haus, das nicht nur ein Dokument der Hofbaukunst des ausgehenden 17. Jahrhunderts, sondern auch ein bedeutendes der Ortsgeschichte darstellt, ist aus diesen wissenschaftlichen wie auch heimatgeschichtlichen Gründen ein Kulturdenkmal; an seiner Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse.

Die künftigen Neubauvorhaben innerhalb der als Kulturdenkmal ausgewiesenen Zone sind dem Landesdenkmalamt, Ref. Archäologie des Mittelalters, Kirchzartener Str. 25, 79117 Freiburg, Tel.: 0761/67996, zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen. Es besteht die Möglichkeit, dass im Vorgriff oder in Abstimmung mit den Einzelbauvorhaben archäolog. Ausgrabungen durchgeführt werden müssen, die sich auf den zeitlichen Ablauf derselben auswirken können. Eine frühzeitige Vorabstimmung mit dem Landesdenkmalamt wird empfohlen.

Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.

Die Erschließungsarbeiten – Leitungsbau, Wegebau – sind dem Landesdenkmalamt frühzeitig, mindestens 4 Wochen vor Beginn mitzuteilen. Eventuell auftauchende archäolog. Funde und Befunde (historisches Mauerwerk, historische Siedlungsspuren) müssen gegebenenfalls durch Beauftragte des Landesdenkmalamtes fachgerecht dokumentiert bzw. geborgen werden. Hierbei können kurzfristige Verzögerungen bzw. Verschiebungen im Arbeitsablauf entstehen, was bauseits zu dulden ist.

Bei dem Kulturdenkmal Kirchberg 2 handelt es sich um ein freistehendes Hofgebäude. Anbauten an das Kulturdenkmal könnten zu einer erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Erscheinungsbildes führen.

## **2.4 Flora**

Das Neubaugebiet wird heute überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der Südrand wird überwiegend von Obstbaumbeständen gebildet, südwestlich schließt sich der Friedhof von Obereschach an. Den nördlichen Anschluss bilden wiederum landwirtschaftliche Flächen, die dann in den Freiraum Richtung Neuhausen überleiten.



Schutzwürdige Biotope sind im eigentlichen Neubaubereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Die am Südrand noch innerhalb der Bebauungsgrenzen befindlichen Obstbaumwiesen sollen nach Möglichkeit vollständig erhalten bleiben. Auch wenn der Wert dieser Flächen durch die zukünftige Bebauung dadurch abnimmt, dass sie über die freie Landschaft nicht mehr erlebbar und nur noch isoliert innerhalb der Altbebauung von Obereschach und dem Neubaugebiet als Restfläche verbleiben. Die wenigen Bäume am Nordostrand des Gebietes westlich des Altweges sind zu erhalten.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind heute zu ca. 2/3 ackerbaulich genutzt, die Wiesenflächen können überwiegend als intensiv genutzte Heuwiese bezeichnet werden. Nur im Südteil des Gebietes angrenzend an die Obstbaumbestände ist die Wiesennutzung extensiver.

### **2.5 Fauna**

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebiets wird eine gesonderte faunistische Erhebung nicht als erforderlich angesehen, da die bestehenden Biotoptypen nicht auf eine besondere faunistische Ausstattung schließen lassen.

### **2.6 Geologie**

Der Untergrund im Bebauungsgebiet „Ob den Gärten“ wird von Oberen Buntsandstein aufgebaut, der von lehmig-sandigen Verwitterungsbildungen überlagert wird. Besondere Baugrundprobleme sind nicht zu erwarten. Auf einen hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitlichen Gründungshorizont ist zu achten.

### **2.7 Klima**

In der exponierten Ortsrandlage stellt das Gebiet in seiner heutigen Form eine Kaltluftproduktionsfläche dar und ist ein Teil eines größeren Kaltluftabflussstromes am Nordrand von Obereschach.

### **2.8 Orts- und Landschaftsbild**

Das Gebiet befindet sich in exponierter Ortsrandlage und kann als noch offene Freifläche zwischen dem Altbauggebiet entlang des Altweges und des Neubaugebietes "Kirchberg-Ost" angesprochen werden. Die Fläche ist Bestandteil des Freiraumes zwischen der Ortschaft Obereschach und Neuhausen und liegt am Rande des historisch gewachsenen, locker bebauten Ortsrandes. Der Landschaftsplan weist darauf hin, dass das Neubaugebiet so abgegrenzt werden sollte, dass die Kirche von dem sich neu entwickelnden Ortsrand erlebbar bleibt.

## **2.9 Erschließung**

### **2.9.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird durch das öffentliche Straßenland

- der „Niedereschacher Straße“
- der Straße „Kirchberg“
- der „Schlossberg Straße“

und

- des „Altweg“

erschlossen.

### **2.9.2 Medientechnische Erschließung**

Das Plangebiet wird zum Teil über die in den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Medien ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

Das Planungsgebiet wird im südlichen Bereich vom Freileitungsteil der genannten 20-kV-Leitung überkreuzt. Der Kabelteil der genannten 20-kV-Leitung liegt überwiegend in Weg- und Straßengrundstücken. Die Stromversorgung des Neubaugebietes kann aus den Stationen „Kirchberg“ und „Abt Rottler Straße“ sichergestellt werden.

Der Bedarf an Trink-, Brauch und Löschwasser kann nach Menge und Druck aus den vorhandenen Versorgungsanlagen gedeckt werden.

## **3.0 Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich in Teilen im Eigentum der Stadt Villingen-Schwenningen. Während die Bestandsgebiete mit Ausnahme der öffentlich gewidmeten Flächen sich im Privateigentum befinden, sind große Teile des Neubaugebietes durch die Stadt Villingen-Schwenningen erworben worden. Bestehende private Grundstücke befinden sich in diesem Zusammenhang im nördlichen Teilbereich des Neubaugebiets.

### **3.2 Altlasten – Altlastenverdachtsflächen**

Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Altstandorte innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

### **3.3 Bauleitplanung**

#### **3.3.1 Flächennutzungsplan**

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen fasste am 30.03.1994 den Beschluss zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes.

Nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Regierungspräsidium Freiburg im November 1997 ist das Verfahren mit der Amtlichen Bekanntmachung im Februar 1998 zum Abschluss gebracht worden. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 28.02.1998 wirksam.

In diesem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist das Neubaugebiet als geplante Wohnbaufläche, westlich hierzu angrenzend, eine auf der kompletten Länge tangierende öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Das restliche Plangebiet wurde gemäß der vorhandenen Nutzungen ausgewiesen.

#### **3.3.2 Örtliches Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt z. T. im unbeplanten Innenbereich des Stadtbezirks Oberechachs. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB. Die Bebauung entlang des „Altweges“ wurde mittels eines Fluchtlinienplanes aus dem Jahr 1938 gesichert. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich hier sowohl nach § 34 BauGB als auch nach § 30 BauGB. Der westliche Bereich des Plangebiets, resp. der bestehende Friedhof, die Kirche und das Vereinsheim sind Bestandteil des seit 1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Kirchberg / Auf Höfen“. Der Bereich des künftigen Neubaugebiets ist dem Außenbereich zuzurechnen, so dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen wären.

Die vorgesehene Neubebauung wäre ohne Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich.

### **3.4 Landschaftsplan**

Der am 15.12.1993 vom Gemeinderat genehmigte Landschaftsplan trifft für das Plangebiet an sich keine Aussagen. Im Gebietssteckbrief im Rahmen des Landschaftsplanes ist für diese Fläche eine hohe Ertragsfunktion und die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe dargestellt.

### **3.5 Regionalplan**

#### **3.5.1 Regionalplan 2003**

In der Raumnutzungskarte des Entwurfs ist das Plangebiet als Siedlungsfläche definiert.

### **3.6 Schutzgebiete / Schutzbestimmungen**

#### **3.6.1 Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes Tiefbrunnen „Oberer Brühl“ (RVO vom 18.04.74) der Stadt Villingen-Schwenningen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind bei Anlage und Betrieb der Bauvorhaben sowie der baulichen Erschließung zu beachten.

Der Bau von Erdwärmesonden ist nach der Schutzgebietsverordnung und nach dem Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden, 3. überarbeitete Auflage vom Juli 2001, in der Zone III verboten.

#### **3.6.2 Schutz nach baden-württembergischem Naturschutzgesetz**

Der Landschaftsplan stellt keine gemäß §§ 21 – 24 a geschützten Bereiche oder Denkmale fest.

### **3.7 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten**

#### **3.7.1 Baumschutzsatzung**

Seit dem 04.06.1994 gilt für die Stadt Villingen-Schwenningen eine Baumschutzsatzung, die alle Bäume mit einem Mindeststammumfang von 0,8 m, gemessen in 1,0 m über dem Boden, unter Schutz stellt.

Mehrstämmige Bäume stehen ebenfalls unter Schutz, wenn die Summe ihrer einzelnen Stammumfänge 1,0 m über dem Boden 1,2 m beträgt.

Dem Schutz dieser Satzung unterstehen auch Baumreihen und Baumgruppen mit mehr als vier Bäumen, soweit diese, in 1,0 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mindestens je 0,4 m erreichen.

Als schützenswert angeführt werden Bäume der Arten Eibe, Stechpalme, Walnuss und Esskastanie, wenn der jeweilige Stammumfang in 1,0 m Höhe 0,4 m beträgt.

Unter Schutz gestellt werden auch die nach § 7 der Satzung vorgenommenen Ersatzpflanzungen.

Nicht unter die Schutzbestimmungen der Satzung fallen Bäume die zum Weiterverkauf in Baumschulen und Gärtnereien gezogen wurden, sowie Bäume die bereits durch die §§ 21, 22 oder 24 NatSchG BW geschützt sind.

#### **3.7.2 Umwelterheblichkeitsprüfung**

Die Arbeitsgruppe UVP hat für das betreffende Gebiet im August 1996 eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt. Dabei wurden in erster Linie mögliche Auswirkungen auf den Siedlungsraum und das Naturgut Boden festgestellt. Die Beeinträchtigungen sind insgesamt aber so gering, dass eine verwaltungsinterne UVP nicht für notwendig erachtet wird.

Im Rahmen dieser Umwelterheblichkeitsprüfung wurde festgestellt, dass zwar eine visuelle Beeinträchtigung des Meso-Landschaftsraumes zu erwarten ist, diese Beeinträchtigung sich aber durch die schon an drei Seiten des neu geplanten Gebietes angrenzende Bebauung nur gering auswirkt. Die geplante geringe Baudichte ergibt für den einzelnen Bauplatz einen relativ hohen Flächenverbrauch.

Das Gebiet ist an den bestehenden Ort gut angebunden, eine geringfügige Verkehrsmehrbelastung des Altortes und insbesondere des Altweges ist vorgezeichnet. Eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in offener Form ist aufgrund der vorhandenen Topographie und der Vorflutverhältnisse (Eschach im alten Ortskern) sinnvoll und verhältnismäßig einfach durchführbar. Reliefveränderungen im Hausbereich sind durch die Hangneigung unumgänglich, hier wird die bodenschonende "Splitlevel-Bauweise" vorgeschlagen.

Grundsätzlich wird als Fazit der Umwelterheblichkeitsprüfung bei Umsetzung entsprechender noch auszuführender grünordnerischer Maßnahmen eine Bebauung an dem vorgeschlagenen Standort für möglich gehalten. Zu dem gleichen Ergebnis kommt der aufgestellte Gebietssteckbrief. Eine Bebauung wird für möglich erachtet, wenn im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Grünordnungsplan erstellt wird.

### **3.7.3 Geotechnisches Gutachten**

#### Baugrunderkundung

Die örtlichen Untergrundverhältnisse wurden am 23.10.1997 und am 22.12.1997 stichprobenartig durch insgesamt fünf Baggerschürfe bis in 4,2 m Tiefe erkundet. In zwei Schürfgruben wurden bauzeitliche Grundwasserbeobachtungspegel zur stichprobenartigen Überprüfung der Grundwasserverhältnisse eingebracht.

#### Geländeverlauf und Untergrundaufbau

Das Baugebiet "Ob den Gärten" umfasst ein etwa 300 m x 200 m großes Gebiet. Das Gelände fällt mit ca. 4 % Neigung nach Süden ein. Der Untergrund ist im wesentlichen geprägt vom Oberen Buntsandstein und dessen Verwitterungsprodukten.

Es wurde folgender Untergrundaufbau unter dem Mutterboden festgestellt, wobei in bodenmechanischer Hinsicht drei Schichten unterschieden werden:

Decklage (D, in Anlage 2.1 und 2.2) aus überwiegend bindigen Erdstoffen von brauner bis dunkelbrauner Farbe; sie weisen überwiegend tonigen, schluffigen aber auch sandigen Charakter auf. Die Böden der Decklage sind überwiegend mitteldicht gelagert bzw. haben eine steife Konsistenz. Die Dicke der Decklage vermindert sich von 0,7 – 1,5 m im Norden auf 0,4 – 0,6 m im Süden (im Mittel bis 0,9 m unter Geländeoberfläche).

Zwischenlage (Z): aus rotbraunen, zu Lockergestein verwitterten Buntsandsteinlagen; die Verwitterungsprodukte können sowohl sandig, kiesig, steiniger Natur als auch feinsandig, schluffig, toniger Art sein und auch einzelne dünnbankige weniger verwitterte Sandsteinlagen einschließen. Zumeist haben die Verwitterungsprodukte der Zwischenlage eine horizontalschichtige Struktur. Die Erdstoffe der Zwischenlage sind überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert, bzw. zeigen eine halb feste bis feste Konsistenz. Die in den Schürfen eingelagerten Sandsteinbänke waren überwiegend mürb. Die Dicke der Zwischenlage beträgt im Mittel 1 m und reicht durchschnittlich 2 m unter Geländeoberkante.

Im Südosten (bei Schurf 1) bestand die Zwischenlage überwiegend aus stark sandigen Tonen von halbfester Konsistenz und reichte dort in ihrer größten angetroffenen Mächtigkeit bis 3,5 m unter die Geländeoberfläche.

Tieferer Untergrund (T): Der Tiefere Untergrund besteht im oberen Bereich aus angewittertem klüftigem Oberem Buntsandstein, wobei der Verwitterungsgrad mit der Tiefe abnimmt. Der Buntsandstein ist horizontal plattig oder bankig mit meist sandig-toniger Kluffüllung. Der Buntsandstein ist mürbe bis hart; die Klüfte können wasserführend sein.

### Wasserverhältnisse

Die Wasserverhältnisse im Baugebiet sind geprägt von Schicht- und Kluffwasser, die sich auch oberflächennah, v.a. in der Zwischenlage (Z) auf weniger durchlässigen Schichten aufstauen. Des Weiteren ist ein großräumiger Kluffwasserstrom vorhanden, der bei Schurf SCH5 angetroffen wurde und der vermutlich nach Süden hin in größere Tiefen als erkundet, abtaucht.

### Erdbeben

Das Baugelände liegt im Bereich der Zone 0 der "Karte der Erdbebenzonen für Baden-Württemberg". Erdbebeneinflüsse sind daher für Bauvorhaben im Erschließungsgebiet nicht zu berücksichtigen.

### Angaben zur allgemeinen Bebaubarkeit (Hochbau)

Die angetroffenen Untergrundverhältnisse lassen prinzipiell Flachgründungen für die Hochbauten zu. Vorab können aber keine pauschalen Angaben zu zulässigen Bodenpressungen wegen der Wechselhaftigkeit der Böden gemacht werden. Diese können nur im Einzelfall angegeben werden, da es je nach Ausbildung von Untergeschossen und Hangeinbindung auch für einzelne Wohngebäude zu unterschiedlichen Untergrundverhältnissen in der planmäßigen Gründungssohle kommen kann (so dass die Gründung teilweise in unnachgiebigen Erdstoffen des Tieferen Untergrundes und teilweise in weicheren Erdstoffen der Zwischenschicht und/oder der Decklage liegt). In solchen Fällen sind gesonderte geotechnische Untersuchungen für die Gründung der Gebäude ratsam.

Da Schichtwasser und Oberflächenwasser den ehemaligen Baugruben zuströmen und sich dort aufstauen kann, müssen die Untergeschosse der Wohngebäude wasserdicht ausgebildet oder aber durch Ringdrägen und Flächendrains unter den Gebäuden entwässert werden, wenn eine Ableitung von Sickerwasser in die Kanalisation erlaubt ist.

Die Baugruben können im allgemeinen bei gewöhnlichen Tiefen für Wohnhäuser bis 3 m mit 1:1 abgeböschet werden. Bei Sickerwasserzutritt müssen die Baugruben flacher abgeböschet werden, was im einzelnen dann von einem Bodengutachter festzulegen ist.

### Angaben zur Oberflächenwasserversickerung

Die im Untergrund angetroffenen Erdstoffe und Festgesteine sind aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit für eine technische Versickerung von Oberflächenwasser ungeeignet.

## **II. Planbild**

### **1.0 Planungsziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf dem Ortsbild angepasste, der Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers dienliche Siedlungsentwicklung der Ortschaft geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine Sicherung an Bauland zur vorrangigen Eigenentwicklung des Stadtbezirkes,
- Arrondierung des Stadtgefüges durch Nutzungszuführung eines bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstücks in Ortsrandlage bei Gewährleistung eines ortstypischen Dichteansatzes,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mittels eines städtebaulichen Rahmenplanes als Basis des Bebauungsplanes,
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen,
- eine Minimierung des realen Eingriffs in den Naturhaushalt,
- eine planungsrechtliche Sicherung bestehender Rechte.

Somit hat der Bebauungsplan einen Kompromiss zwischen

- den Belangen von Natur und Landschaft – ein reduzierter Flächenverbrauch aus gesamtstädtischer Sicht durch ein Höchstmaß baulicher Dichte bei gleichzeitiger Gewährleistung der ökologischen Funktionen der lokal relevanten Schutzgüter,
- den Ansprüchen der anliegenden Nutzungen hinsichtlich der Bedarfsdeckung im Bereich „Grünversorgung“,
- den Erhalt der ortstypischen baulichen Struktur durch einen verminderten Ansatz baulicher Dichte,
- den Interessen einer guten verkehrlichen Anbindung des Motorisierten Individualverkehrs
- den Interessen einer guten verkehrlichen Anbindung des Baugebietes und den hiervon tangierten Bestandsgebieten

zu finden.

Diese Kompromisslösung hat, unter Berücksichtigung des nutzungs- und stadtstrukturellen Umfeldes, bei weitgehender planerischer Zurückhaltung, eine hinreichende Flexibilität der Festsetzungen zu gewährleisten.

Bei der planungsrechtlichen Umsetzung der Bauvorhaben handelt es sich um die Vorbereitung eines Eingriffs.

In Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird eine Minimierung der Folgen der Nutzungsaufnahme für den Naturhaushalt angestrebt.

## **2.0 Wesentlicher Planinhalt**

### **2.1 Allgemeines Wohngebiet**

In Aufnahme der nutzungsstrukturellen Ausprägungen des Umfeldes, hier der Bestandsnutzung entlang des „Altweges“, wird das Neubaugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ziel dieser Planung ist es,

- für die bestehenden Nutzungen eine städtebaulich angemessene Bestandsverdichtung zu gewährleisten,
- das Neubaugebiet unter Berücksichtigung des ortstypischen Dichteansatzes zur freien Feldflur hin zu entwickeln und somit eine Arrondierung des Siedlungsgefüges zu erreichen.

In Aufnahme der charakteristischen Ausprägungen des Bestandes wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss beschränkt. In Berücksichtigung der topographischen Situation und einer energetisch vorteilhaften Gebäudesituierung wird eine dem Erschließungssystem weitgehend angepasste Ost-West-Ausrichtung durch die Vorgabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt. Nebenfirstausbildungen sind von dieser Festsetzung unberührt. Entsprechend der angestrebten dominanten kleinteiligen Einzelhausbebauung werden zur Sicherung die Baukörperlängen auf 16 m begrenzt.

Ein Dachgeschossausbau ist in jedem Baugebiet unabhängig von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse möglich.

Entsprechend der geplanten Bauweise entwickelt sich das Maß der baulichen Nutzung so, dass zum Ortsrand eine verminderte bauliche Dichte auftritt, um somit das einfließen der Grünstrukturen der Ortsrandlage in die freiraumgeprägten Siedlungsräume zu gewährleisten.

### **2.2 Dorfgebiet**

Der das Neubaugebiet südlich begrenzende Teil des Ortsetters ist Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens, um einerseits dem Dorfgebiet, unter Wahrung seiner funktionalen und gestalterischen Eigenarten, Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen und andererseits möglichen Konflikten zwischen Bestand und Neubau ein Podium zu bieten.

In einer nahezu flächigen Überbaubarkeit wird bei einer maximalen Zweigeschossigkeit, entsprechend der bestehenden baulichen Nutzung, eine relativ hohe bauliche Dichte ermöglicht.

In Übergang zu der angrenzenden Wohngebietsbebauung ist, erschlossen von der Straße „Kirchberg“, ein wohngeprägter Teil des Dorfgebietes vorgesehen, der hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse das angrenzende Wohngebiet aufnimmt.

Infolge des sensiblen Umfeldes, geprägt durch Friedhof, Kirche und Vereinsheim wurde in Abstimmung mit dem Eigentümer das Flurstück 35/1 in die Dorfgebietsstruktur integriert, gleichzeitig jedoch der Katalog der möglichen Nutzungen auf die Nutzung als Bestattungsinstitut und einer Friedhofsgärtnerei beschränkt.



Eine Öffnung der Nutzung für andere gewerbliche Nutzungen gemäß § 5 der Bau-nutzungsverordnung wäre als unverträglich hinsichtlich der schutzbedürftigen Nut-zungen Kirche und Friedhof zu gewichten, da diese bislang als Solitärnutzungen in-nerhalb einer geplanten/ bestehenden Grünstruktur auftreten. Eine Wohnnutzung würde mit der benachbarten Vereinsheimnutzung kollidieren. Schutzansprüche der neuen Wohnnutzung würden den Betrieb des Vereinsheims beschränken. Eine Nutzung als Friedhofsgärtnerei / Bestattungsinstitut jedoch ermöglicht als Komple-mentärnutzung zum Friedhofsbetrieb eine bauliche Nutzung und somit eine adäquate Verwertungsmöglichkeit der Liegenschaft für den Eigentümer.

### **2.3 Verkehrsflächen**

#### **2.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die innerhalb des Plangebietes liegenden bestehenden Straßenzüge bzw. Abschnit-te der Verkehrsflächen werden in Teilbereichen neukonzipiert und in ihrer neuen Ausbaubreite als solche festgesetzt.

##### Schlossbergstraße:

Die Ausbaubreite der Schlossbergstraße innerhalb des Plangebiets umfasst 10,5 m und weist eine beidseitige Gehwegführung (jeweils 1,5 m), eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und ein Verkehrsgrün von 2 m Breite aus.

##### Niedereschacher Straße:

Ziel der vorliegenden Trassenplanung ist die Erhöhung der Verkehrssicherheit im Zuge der Einmündung des „Altweg“ in die „Niedereschacher Straße“. Auf Grund der schlechten Sichtbeziehungen ist z. Zt. insbesondere der in den Altweg links abbie-gende Verkehr stark gefährdet. Schwerlast- und Busverkehr nehmen bei Einfahrt in den Ortsetter die linke Fahrspur mit in Anspruch. Die Einrichtung einer Linksabbie-gespur unter Aufweitung der Straßenverkehrsfläche in das Flurstück Nr. 169 soll hier Abhilfe schaffen. Des weiteren ist entlang der „Niedereschacher Straße“ ent-sprechend ihrer Funktion als Hauptsammelstraße eine beidseitige Gehwegführung geplant.

##### Altweg:

Der Altweg ist in seinem gesamten Verlauf bislang nicht oder nur bedingt hergestellt worden. Der ehemalige Feldweg ist auf eine Breite von ca. 4,5 Meter mit einer Schwarzdecke versehen worden. Eine Gehwegausbildung ist nicht vorhanden. Ent-sprechend seiner Sammelstraßenfunktion wird eine einseitige Gehwegführung vor-gesehen. Eine Inanspruchnahme der angrenzenden Privatgrundstücke ist hierfür nicht notwendig.

##### Ob den Gärten:

Ausgehend vom „Altweg“ wird auf der Trasse eines ehemaligen Feldweges die ver-kehrliche Anbindung des Neubaugebietes vorgesehen. Damit die bestehenden an-grenzenden Wohngrundstücke nicht für Erschließungszwecke herangezogen wer-den müssen, wird die Ausbaubreite auf 6,0 Meter beschränkt. Die Begrenztheit des zur Verfügung stehenden Raums führt hier zu dem positiven Effekt der Verkehrsbe-ruhigung.

Ausgehend von ihrer Einmündung in den „Altweg“ führt die Straße „Ob den Gärten“ zu einer platzartigen Aufweitung, an die einerseits der „Widumweg“ in gleicher Ausbaubreite anschließt, andererseits die Straße „Ob den Gärten“ mit einer Ausbaubreite von 7,5 Metern ihre Erschließungsfunktion übernimmt. Eine einseitige Gehwegführung mit begleitenden Parkierungsmöglichkeiten sind hier vorgesehen.

### Gaißhofweg, Erblehenweg, Domänenweg:

Die nördlich der Anbindung der Straße „Ob den Gärten“ gelegenen Stichstraßen werden mit einer einseitigen Gehwegführung und einer Gesamtausbaubreite von 7,5 Metern ausgebildet. Gegliedert werden diese Straßenzüge durch Baumpflanzungen im Straßenkörper sowie innerhalb der Wendepalte.

### Widumweg:

Die südliche Stichstraße mit einer Querschnittsbreite von 6,0 Metern wird lediglich durch die Baumpflanzung innerhalb der Wendepalte begrünt. Auf Grund der begrenzten Querschnittsbreite dient der angrenzende halböffentliche Raum (Vorgärten/ Gärten) zur Steigerung der Aufenthaltsqualität.

### **2.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche**

In Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzerkreise (Friedhofsbesucher, Fußgänger, Radfahrer) der vorhandenen Verkehrsfläche und der zunehmenden Bedeutung als Fuß- und Radweg wird, um Verkehrssicherheitsgesichtspunkten Rechnung zu tragen, ein Ausbau des vorhandenen ehemaligen Feldweges dort vorgesehen, wo er eine Erschließungsfunktion übernimmt. Seine geplante Ausbaubreite beträgt 4,5 Meter, wobei die bislang auf Privatflächen geführten Leitungen und Kanäle innerhalb der künftigen Verkehrsfläche liegen sollen.

### **2.3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg**

Von den als Stichstraßen konzipierten Straßenzügen gehen in Verknüpfung der Wohngebiete „Ob den Gärten“ und „Kirchberg / Kichberg-Ost“ untereinander Fußwege aus. Sie nehmen Teil an dem gesamtörtlichen Fußwegenetz, das die Wohnlagen mit den Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur und den siedlungsnahen Grünflächen verbindet.

### **2.3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße**

Die rückwärtige Erschließung der an das Neubaugebiet angrenzenden Grundstücksflächen des Dorfgebietes (MD2) soll durch eine ca. 3,0 Meter breite private Erschließung gesichert werden. Ein öffentliches Interesse an dieser Erschließung besteht auf Grund ihrer untergeordneten Funktion als Zufahrt zu max. 3 Bauplätzen nicht.

## **2.4 Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen**

Die wesentlichen Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur innerhalb des Plangebiets werden als Gemeinbedarfseinrichtungen der jeweiligen Zweckbestimmung planungsrechtlich gesichert.

### **2.4.1 Gemeinbedarfseinrichtung, Zweckbestimmung Kirche**

Ortsmittelpunkt durch Funktion und Situierung ist die Kirche des Dorfes. Erhöht gelegen thront sie über dem eigentlichen Ortsetter und bildet mit dem nebenstehenden Gebäude der „Alten Schule“ das örtliche Zentrum für Kultur und Religion.

Die beiden Solitärebauten, freigestellt von angrenzenden Bebauungen, stellen das Wahrzeichen Obereschachs dar.

### **2.4.2 Gemeinbedarfseinrichtung, Zweckbestimmung soziale und kulturelle Einrichtung**

Das ehemalige Schulgebäude wurde 1988 als kulturelle Mehrzweckeinrichtung umgebaut und beherbergt zur Zeit verschiedene Vereine und bietet als Veranstaltungs- und Probenraum Platz für verschiedene soziale und kulturelle Aktivitäten.

Die Einrichtung wird in Sicherung des Bestandes als solche planungsrechtlich fixiert.

## **2.5 Private und Öffentliche Grünflächen**

Wesentlich für die Grundzüge der vorliegenden Planung ist die Gliederung der vorhandenen und geplanten baulichen Strukturen durch öffentliche und private Grünflächen.

### **2.5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage**

Die Gliederung Obereschachs durch Grünzüge zwischen den Bestands- und Neubaugebieten als ein einerseits begrenzendes und gleichzeitig verbindendes Element ist wesentlicher Bestandteil der Siedlungsentwicklung Obereschachs. Die durch sie führenden öffentlichen Fußwege führen zu einer Vernetzung der Wohnlagen untereinander, zu einer Verknüpfung mit den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und zur Anbindung der Siedlung an das Wanderwegnetz.

Die die Fußwege begleitenden Grünanlagen werden auf Grund ihrer Erholungsfunktion im wesentlichen als öffentliche Grünflächen der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Die so entstehende Grünachse verläuft vom Siedlungsrand bis zur Ortsmitte und wird dort aufgenommen durch die Eschachau. Lediglich die ortsbildprägenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (hier: Kirche, Vereinsheim „Alte Schule“ oder die Funktion des Grünzugs stützenden baulichen Nutzungen (Aussegnungshalle) unterbrechen den Zusammenhang der Grünstruktur.

### **2.5.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof**

Um die Kirche gruppiert sich der bestehende Friedhof der Gemeinde Obereschach. Auf Grund bestehender Wachstumstendenzen der Gemeinde wird zur Sicherung einer künftigen Bedarfsdeckung eine Flächenbevorratung nördlich der jetzigen Schlossbergstraße vorgesehen.

### **2.5.3 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz**

Im Anschluss an den „Rodelhügel“ innerhalb der öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage wird eine Fläche mit Spieleinrichtungen vorgesehen, um somit der gesamtörtlichen Funktion des Grünzuges als siedlungsnaher Grünzug zu entsprechen.

### **2.5.4 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gartenland**

In Aufnahme der bestehenden Nutzung werden Grundstücke, die der baulichen Nutzung entzogen sind, für eine wirtschaftliche landwirtschaftliche Nutzung jedoch zu klein sind, als private Grünflächen der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt.

## **2.6 Versorgungsflächen**

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird, zur Sicherung der Grundwasserspende vor Ort, das innerhalb des Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zur Versickerung gebracht. Bevor dieses unbelastete Niederschlagswasser aus dem Baugebiet abgeführt wird, soll zur Entlastung der Kanalisation ein Retentionsbecken eingerichtet werden. Die das Baugebiet versorgende Trafostation im südlichen Plangebiet wird planungsrechtlich gesichert.

### **3.0 Textliche Festsetzungen**

Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,**

**Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

3.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Absatz 2 Nr. 3 genannten Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke unzulässig.

3.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3, Nr. 2 - 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

In Berücksichtigung des Ziels der Schaffung von gesunden Wohnbedingungen werden unter Bezug auf das bebaute Umfeld und zur Sicherung eines hohen Wohnanteils Nutzungen, die den dominanten Wohncharakter des Baugebiets widersprechen würden, ausgeschlossen.

3.1.3 Im Dorfgebiet 2 (MD2) sind die unter § 5 Absatz 2 Nr. 7 genannten Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke unzulässig.

3.1.4 Im Dorfgebiet 2 (MD2) sind die unter § 5 Absatz 2 Nr. 1, 4, 6, 9 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

In Überleitung von der traditionellen Dorfgebietsstruktur (Bestand) zu dem geplanten Wohngebiet wird im Sinne des § 15 BauNVO die Dorfgebietsstruktur so gegliedert, dass emittierende Nutzungen des Dorfgebietes nicht zu einer Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden geplanten Wohnnutzung führt.

3.1.5 Im Dorfgebiet 1 und 2 (MD1 und MD2) sind die Ausnahmen nach § 5 Absatz 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Zur Sicherung der traditionellen Nutzungsmischung der gewachsenen Ortslage und in Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Wohnlage werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

- 3.1.6 Im Dorfgebiet 3 (MD3) sind von den Nutzungen des § 5 der Baunutzungsverordnung nur eine Friedhofsgärtnerei und ein Bestattungsinstitut zulässig.

Begründung:

In Abhängigkeit der Schutzansprüche der angrenzenden Nutzungen und im Hinblick auf die vorherrschende Nutzungsausprägung (Friedhof, Kirche) wird eine gewerbliche Nutzung ermöglicht, die als Ergänzung der o.a. Einrichtungen zu werten ist, sich somit in dieses sensible Umfeld einfügt, ohne jedoch emittierend zu sein. In Vermeidung von Nutzungskonflikten wird eine Wohnnutzung nördlich des Vereinsheims „Alte Schule“ ausgeschlossen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

- 3.2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen werden die Flächenanteile unter 1,5 m lichte Höhe nicht mit angerechnet.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist eine Gleichbehandlung von Dachgeschossen gegenüber Vollgeschossen.

- 3.2.2 Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn

- es sich hierbei um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind,
- die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt,
- die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Begründung:

Entsprechend den Aussagen des städtebaulichen Entwurfes ist der Ausbau des Daches auch als Vollgeschoss zulässig.

- 3.2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben.

Begründung:

Im Sinne einer aufgelockerten Familienheimstruktur und unter Berücksichtigung der geplanten Querschnittsbreiten der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten begrenzt.

- 3.2.4 Innerhalb des Dorfgebiets 3 (MD3) werden bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauGB wasser- und luftdurchlässige Flächen nicht angerechnet.

Begründung:

Im Rahmen der zulässigen gewerblichen Nutzung wird eine Befestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für offene Ausstellungs- und Lagerzwecke ohne Anrechnung auf die Grundfläche ermöglicht.

### **3.3 Bauweise**

- 3.3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird als abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

Einzel- und Doppelhäuser sind bis zu einer maximalen Baukörperlänge von 16,0 m zulässig.

Begründung:

Im Sinne der Sicherung einer kleinteiligen Siedlungsstruktur wird die Zulässigkeit der Baukörperlängen definiert.

### **3.4 Weitere Festsetzungen**

- 3.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet 2 und 3 (MD2, MD3) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,5 m und höchstens 8 m zu errichten.

Begründung:

Um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird im Sinne des Erhalts des angestrebten Wohncharakters in einem stark durchgrüntem Umfeld, die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen beschränkt. Weiterhin wird durch diese Beschränkung der Zulässigkeit die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen minimiert.

- 3.4.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von

<b>0% - ≤ 5%</b>	<b>0,5 Meter</b>
<b>5% - ≤ 10%</b>	<b>1,0 Meter</b>

Bei Geländeneigungen von mehr als 10% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Abweichend von dieser Regelung können Aufschüttungen im Rahmen der Hochbaumaßnahme „Hauptgebäude“ sowie von Bauvorhaben, die im baulichen Zusammenhang mit dieser errichtet werden, innerhalb eines 5,0-Meter-Umfeldes, gemessen an den Außenwänden obiger Bauvorhaben, zugelassen werden.

Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.

### Begründung:

Im Sinne des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes wird zur Integration des Baugebiets in den Bestand die Geländemodulation begrenzt.

- 3.4.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Dorfgebietes 2 (MD2) sind Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung bis zu einer Größe von  $\leq 20 \text{ m}^3$  umbauter Raum zulässig.
- 3.4.4 Innerhalb des Dorfgebietes 1 (MD1) sind Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung bis zu einer Größe von  $\leq 40 \text{ m}^3$  umbauter Raum zulässig. Im Dorfgebiet 3 (MD3) sind innerhalb der Fläche mit Nutzungsbeschränkungen von den Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nur Ausstellungsplätze zulässig. Als Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sind nur gärtnerische Einrichtungen zulässig.

### Begründung:

Um eine geordnete Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, wird im Sinne des Erhalts des angestrebten Wohncharakters in einem stark durchgrüntem Umfeld, die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen beschränkt. Weiterhin wird durch diese Beschränkung der Zulässigkeit die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen minimiert.

- 3.4.5 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A sind von Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO freizuhalten.

### Begründung:

Um die Funktionsfähigkeit des Muldensystems zu gewährleisten, sind Nebenanlage auf dieser Fläche unzulässig.



- 3.4.6 Innerhalb der privaten Grünfläche, Zweckbestimmung „Gartenland“ sind von den Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO pro Gartenparzelle bei einer Flächengröße von

≤ 120 m <sup>2</sup>	Geschirrhütten mit einer maximalen Grundfläche von 4 m <sup>2</sup>
120 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>	Gartenhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 3m x 3m und einem überdachten Freisitz von maximal 2 m x 3 m
≥ 300 m <sup>2</sup>	Gartenhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 25 m

zulässig. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 2,30 Meter.

Begründung:

Regelung der Zulässigkeit der baulichen Nutzung des festgesetzten Gartenlandes im Hinblick auf den Erhalt des Grünflächencharakters.

### 3.5 Grünfestsetzungen

- 3.5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 3.5.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind je 75 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes in Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

- 3.5.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen D ist eine Initialbepflanzung aus vereinzelt, standortgerechten Sträuchern und Bäumen sowie Schilf und anderen an wassernahe Standorte gebundenen, standortgerechten Pflanzen anzulegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Zur Einbindung des Retentionsbeckens in das grüngestaltete Umfeld wird eine naturnahe Ausformung der Versorgungsanlage gesichert.

- 3.5.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A, C ist als Initialbepflanzung eine Raseneinsaat vorzunehmen.

Begründung:

Zur Einbindung der Flächen der Mulden- und Rigolen in das grüngestaltete Umfeld wird eine Begrünung gesichert.

## Stadt Villingen-Schwenningen

---

- 3.5.5 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

### Begründung:

Gliederung und Fassung des öffentlichen Raumes

- 3.5.6 Die öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist auf der mit F gekennzeichneten Fläche eine Streuobstwiese mit einer Mindestbaumdichte von 30 Bäumen / ha anzulegen.

### Begründung:

In Aufnahme ehemals örtlich vorherrschender Grünstrukturen wird die Neuanlage einer Streuobstwiese auf einer Teilfläche der geplanten Parkanlage festgesetzt.

- 3.5.7 Von den Pflanzbindungen ausgenommen sind Flächen für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

### Begründung:

Definition des Regelungsumfanges der Pflanzbindungen.

- 3.5.8 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belegen herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

### Begründung:

Im Sinne der Minimierung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebiets durch private Erschließungsmaßnahmen weitestgehend beschränkt.

- 3.5.9 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die so gekennzeichneten Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### Begründung:

Erhalt ortsbildprägender Gehölze

### **3.6 Sonstige Festsetzungen**

- 3.6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zu versickern.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation die Entwässerung zu gewährleisten.

Für die Baugrundstücke mit den Arbeitsnummern 31. – 42. sind die Dachwässer innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A bzw. F einzuleiten und über mindestens 0,3 m starken pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zu versickern.

Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

Begründung:

Im Rahmen der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird zur Sicherung der Grundwasserspende vor Ort eine Niederschlagswasserversickerung vorgegeben.

- 3.6.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft D sind die Wiesen mindestens einmal pro Jahr zu mähen.

Begründung:

Zur Offenhaltung der Retentionsflächen sowie der Muldensysteme sind diese im Sinne des Funktionserhalt jährlich einmal zu mähen.

- 3.6.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft A sind Versickerungsmulden anzulegen und behutsam in das Gelände zu integrieren.

Begründung:

Im Rahmen der Sicherung der Niederschlagswasserversickerung wird nördlich des Widumweges eine Mulde zur Aufnahme des Straßenwassers ausgebildet.

- 3.6.4 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft D ist eine Retentionsfläche mit Dauerstau anzulegen und naturnah in das Gelände zu integrieren.

Begründung:

Im Rahmen der Sicherung der Niederschlagswasserableitung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein naturnah gestaltetes Retentionsbecken eingerichtet.

- 3.6.5 Die mit A gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Villingen-Schwenningen sowie zu Gunsten der jeweiligen Oberlieger zu belasten.

Begründung:

Erläuterung des Umfangs der Belastungen durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes bei Nennung des Begünstigten. Die Festsetzung ermöglicht nach Eintragung in das Grundbuch die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers und dessen Zuleitung zu den Retentionsbereichen.

**Hinweis:**

**Die aufgeführten Rechte sind in das Grundbuch der Stadt Villingen-Schwenningen eintragen zu lassen.**

- 3.6.6 Die mit C gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der jeweiligen Oberlieger zu belasten.

Begründung:

Erläuterung des Umfangs der Belastungen durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes bei Nennung des Begünstigten. Die Festsetzung ermöglicht nach Eintragung in das Grundbuch die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers und dessen Zuleitung zu den Retentionsbereichen.

**Hinweis:**

**Die aufgeführten Rechte sind in das Grundbuch der Stadt Villingen-Schwenningen eintragen zu lassen.**

- 3.6.7 Die mit B gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Erschließungsträgers zu belasten.

Begründung:

Erläuterung des Umfangs der Belastungen durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes bei Nennung des Begünstigten. Die Festsetzung ermöglicht nach Eintragung in das Grundbuch die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers und dessen Zuleitung zu den Retentionsbereichen.

**Hinweis:**

**Die aufgeführten Rechte sind in das Grundbuch der Stadt Villingen-Schwenningen eintragen zu lassen.**

- 3.6.8 Die mit E gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und deren Besucher, sowie zu Gunsten des zuständigen Erschließungsträgers und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des zuständigen Erschließungsträgers zu belasten.

Begründung:

Erläuterung des Umfangs der Belastungen durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bei Nennung der Begünstigten. Die Festsetzung ermöglicht nach Eintragung in das Grundbuch die Sicherung der Erschließung für die südlich angrenzenden Grundstücke.

### **Hinweis:**

**Die aufgeführten Rechte sind in das Grundbuch der Stadt Villingen-Schwenningen eintragen zu lassen.**

- 3.6.9 Den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch private Bauvorhaben gemäß Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vom 15.03.04 (siehe Anlage 1.) werden als Sammelausgleichsmaßnahmen die Maßnahmen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft D sowie die Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 3.5.3 und der textlichen Festsetzung 3.5.6 zu 80% zugeordnet.

Den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft durch die öffentliche Hand gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vom 15.03.04 (siehe Anlage 1.) werden die Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 3.5.5 sowie die Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 3.5.6 zu 20 % zugeordnet.

### Begründung:

Regelung der Zuordnung von Sammelausgleichsmaßnahmen zu möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlage:

**Landesbauordnung (LBO-BW) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)**

- 1.1** Die Traufhöhe bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Bezugshöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist wie folgt festgesetzt:

<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	<b>I</b>	<b>II</b>
<b>Max. zulässige Traufhöhe in m</b>	<b>4,2</b>	<b>6,5</b>

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Traufhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

#### Begründung:

Beschränkung der Höhenentwicklung für bauliche Anlagen im Sinne des Schutzes des Landschaftsbildes.

- 1.2** Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Dorfgebiet 2 und Dorfgebiet 3 (MD2 und MD3) sind bei Hauptgebäuden nur gleichwinkelige Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit mindestens 38° und höchstens 45° Dachneigung zulässig.

Im Dorfgebiet 1 (MD1) sind bei Hauptgebäuden nur gleichwinkelige Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit mindestens 38° und höchstens 52° Dachneigung zulässig. Der Dachüberstand beträgt mindestens 0,5 m, gemessen zwischen Traufe und aufgehendem Mauerwerk.

#### Begründung:

In Aufnahme traditioneller Dachformen und Dachneigungen zum Erhalt des Ortsbildes wird die Vielfalt der möglichen Dachformen beschränkt, um so ein homogenes Erscheinungsbild von Bestand und Neubau zu gewährleisten.

- 1.3** Dacheinschnitte sind einzeln und in der Summe bis zu 1/5 der Gesamtlänge des Daches, sowie bis zu einer Tiefe von 1,8 m, gemessen am fertigen Bauteil, zulässig.

Dachaufbauten sind als Spitz-, Giebel oder Schleppegaupe innerhalb der unteren zwei Dritteln der Dachfläche mit einer maximalen Gesamtlänge von 1/2 der Traulänge des Gebäudes zulässig.

Der seitliche Randabstand zwischen Gaupe und Ortgang bzw. Brandwand muss mindestens 1,0 m betragen.

## **Stadt Villingen-Schwenningen**

---

Zwischen Gaupenvorderkante bzw. Oberkante der vorgeschriebenen Brüstung und der Dachtraufe müssen mindestens drei Ziegellagen durchlaufen.

### Begründung:

Um eine ruhige Dachlandschaft auszuformen wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes die mögliche Ausbildung von Dachaufbauten und – einschnitten geregelt.

- 1.4 Die Farbe der Dachdeckung ist aus dem Spektrum Schwarz, Grau, Braun und Rot zu wählen.

### Begründung:

In Sicherung des Ortsbildes wird das Farbspektrum der Dächer auf den Bereich der naturnahen Farben traditioneller Dacheindeckungen begrenzt.

- 1.5 Doppelhauseinheiten eines baulichen Gesamtkomplexes sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachaufbauten, Material und Farbgebung der Fassaden sowie bezüglich der Auswahl der Fensterformate aufeinander abzustimmen. Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Fassaden sind hinsichtlich ihrer Gliederung aneinander anzugleichen.

### Begründung:

Um ein einheitliches Erscheinungsbild eines baulichen Gesamtkomplexes zu sichern wird für Doppelhaushälften eines Doppelhauses eine Abstimmungspflicht über den regulativen Rahmen sonstigen örtlichen Bauvorschriften hinaus vorgegeben.

## **2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)**

- 2.1 Eine straßenseitige Einfriedung der Baugrundstücke ist bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

### Begründung:

In Sicherung der Erlebbarkeit des halböffentlichen Raumes wird die Zulässigkeit von straßenseitigen Einfriedungen beschränkt.

## **3. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)**

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

Die Höhe der Werbeanlage darf 0,5 m, die Länge 2,5 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen müssen von Tor-, Tür-, Fensteröffnungen, Durchgängen, Fensterläden, Stein- und Holzgewänden, Putzfaschen und Gesimsen einen Mindestabstand von 0,2 m einhalten.

Ausleger sind bis zu einer Ausladung von 0,8 m ausnahmsweise zulässig, sofern die Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blink-schaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

### Begründung:

In Sicherung der Ortsbildes wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen be-schränkt.

## **4. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)**

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 4,0 m.

### Begründung:

Um das Ortsbild störende Häufungen und Größen von Antennenanlagen zu verhindern wird die Zulässigkeit von Antennenanlagen hinsichtlich Anzahl und Größe geregelt.

## **5. Abgrabungen**

- 5.1 Abgrabungen zum Zwecke der Belichtung des Untergeschosses sind unzulässig.

### Begründung:

Im Sinne des Erhalts des Orts- und Landschaftsbildes wird zur Integration des Baugebiets in den Bestand die Geländemodulation begrenzt.



## C. HINWEISE

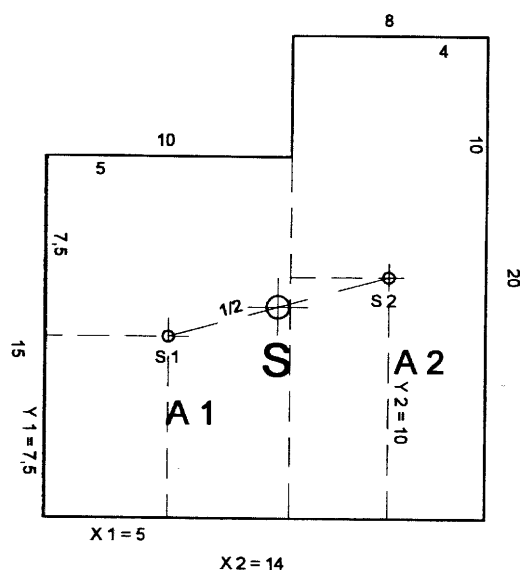
### 1. Flächenschwerpunkt

1.1 Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist, bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

Bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$X_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot x_i}{A} \quad y_s = \frac{\sum_{i=1}^n A_i \cdot y_i}{A}$$

Beispiele:



$$A_1 = 10 \cdot 7,5 = 75$$

$$A_2 = 8 \cdot 10 = 80$$

$$A = A_1 + A_2 = 155$$

$$X_1 = 5$$

$$Y_1 = 7,5$$

$$X_2 = 10 + 4 = 14$$

$$Y_2 = 10$$

$$X_s = \frac{(75 \cdot 5) + (80 \cdot 14)}{155} \quad \underline{X_s = 9,65}$$

$$Y_s = \frac{(75 \cdot 7,5) + (80 \cdot 10)}{155} \quad \underline{Y_s = 8,79}$$

### 2. Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz

2.1 Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, 79083 Freiburg anzuzeigen.

Die künftigen Neubauvorhaben innerhalb der als Kulturdenkmal ausgewiesenen Zone sind dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. : 0761/70368-0 zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen.

2.2 Anbaumöglichkeiten an bestehende Kulturdenkmale sind durch das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. : 0761/70368-0 im einzelnen zu prüfen.

### 3. Bodenschutz

3.1 Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Splitlevelbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

3.2 Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- Separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung - / profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.

Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunter liegende Bodenschichten eingebaut wird.

Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. <sup>1</sup>

- Bodenmaterial, das von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.

Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.

---

<sup>1</sup> Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtige Flächen zu.

### **4. Trinkwasserschutz**

- 4.1 Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes Tiefbrunnen „Oberer Brühl“ (RVO vom 18.04.74) der Stadt Villingen-Schwenningen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind bei Anlage und Betrieb der Bauvorhaben sowie der baulichen Erschließung zu beachten.

Der Bau von Erdwärmesonden ist nach der Schutzgebietsverordnung und nach dem Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden, 3. überarbeitete Auflage vom Juli 2001, in der Zone III verboten

### **5. Natur und Landschaft**

- 5.1 Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.

### **6. Altlasten, Verdachtsflächen, altlastenverdächtige Flächen**

- 6.1 Bei der Planung und Umsetzung auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist zwingend das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Schwarzwald-Baar-Kreises einzubeziehen.
- 6.2 Auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind wasserundurchlässige Beläge für Park-, Stellplatz- oder Hofflächen zu planen und auszuführen. Ausnahmen sind nur durch fachliche Genehmigung vom Amt für Wasser- und Bodenschutz zulässig.
- 6.3 Bei Umsetzungsmaßnahmen auf Verdachtsflächen, auf Altlastenflächen oder auf altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), die die ungesättigte oder gesättigte Bodenzone betreffen, ist zusätzlich ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG zu beteiligen.
- 6.4 Der bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub von Verdachtsflächen, von Altlastenflächen oder von altlastverdächtigen Flächen ist in Abweichung zu gemäß der vorzunehmenden Nachweise (Probenahmen und Analysen) oder der Festlegungen des Gutachters der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.

### **7. Planbild**

- 7.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den 1 – 8, 9 – 13, 14 - 15 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 7.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

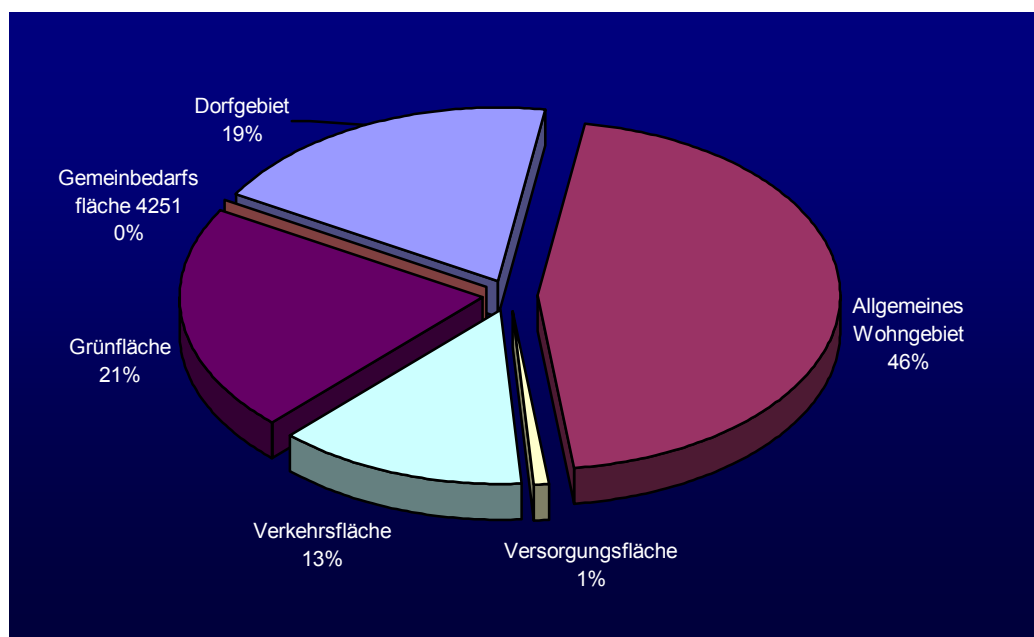
### **8. Aufhebung aller bisherigen Festsetzungen**

- 8.1 Im Geltungsbereich dieser Satzung werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften aufgehoben.

## 6.0 Flächenbilanz

### 6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	4.251
Dorfgebiet	21.905
Allgemeines Wohngebiet	51.868
Versorgungsfläche	899
Verkehrsflächen	15.212
Öffentliche Grünfläche	19.316
Private Grünflächen	4.566
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>118.017</b>



### **III. Auswirkungen der Planung**

#### **1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung**

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine Arrondierung des Siedlungsgefüges Obereschachs dar. Auf Grund des maßgeblichen, ortsüblichen Dichteansatzes wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht.

Dem Siedlungsbestand wird unter Wahrung des traditionellen Erscheinungsbild eine Entwicklungsmöglichkeit zugestanden.

Der Aufbau eines Fußwegenetzes flankiert durch Grünzonen als Verknüpfung der Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur und den Wohnlagen wird teilträumlich begrenzt auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Hinsichtlich der nutzungsstrukturellen Konzeption der den Ortsetter tangierenden Wohnlagen wird die dominierende Wohnfunktion planungsrechtlich gesichert und diesbezüglich eine Stärkung ermöglicht.

Ein wesentlich erhöhter Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen resultiert aus der vorgesehenen Bebauung nicht. Bestehende Einrichtungen dienen der Bedarfsdeckung. Ihr Auslastungsgrad wird sich erhöhen.

#### **2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation**

Infolge der baulichen Verdichtung wird sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß geringfügig erhöhen. Der hierdurch stärker belastete Straßenzüge sind hinsichtlich ihres Kapazitätspotentials in der Lage diesen Zuwachs aufzunehmen

#### **3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Innerhalb des Neubaugebiets ist bislang keine Nutzung im Sinne § 2 - § 11 BauNVO vorhanden. Auf umliegende Nutzungen wirkt sich die neu eingeführte nicht störend aus. Ein Verlust an Freifläche ist auf Grund der Aktivierung der Nutzung unter Inanspruchnahme der Wald- und Wiesenflächen zu verzeichnen. Dem Bedarf an wohnungsnahem und siedlungsnahem Grün wird konzeptionell entsprochen. Der Erlebnisraum öffentliche Parkanlage ist auf Grund des „Rodelhügels“ (höhere Reliefenergie) wesentlich höher in seiner Qualität einzuschätzen als die bisherige Ackerlandschaft. Auf Grund seiner Verbindungsfunktion zwischen Ortskern und freier Feldflur, mit Anschluss an das Wanderwegenetz, ist von einer gesamtörtlichen Bedeutung auszugehen.

Bestehende Nutzungen werden planungsrechtlich gesichert. Der Wohnnutzungsbestand, sowie das wohngeprägte Mischgebiet profitieren von dem verbesserten Grünflächenangebot.

#### **4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Bestehende, ökologisch wertvolle Einzelbäume werden planungsrechtlich gesichert. Die Grundwasserspende vor Ort wird zu einem wesentlichen Teil weiterhin gewährleistet. Negative Folgen für die Natur werden weitestgehend durch planungsrechtliche Vorgaben reduziert. Die verlustigen ehemals prägenden Streuobstwiesen werden in neuer Ortsrandlage wiederaufgenommen.

#### **5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

##### **5.1 Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen**

Bestehenden Gesamtkosten von ca. .... stehen Erschließungs- und Ausgleichsbeiträge aus dem ersten Bauabschnitt von ..... gegenüber. Eine Refinanzierung der Kanalisationskosten, die nicht durch Beiträge aus dem Baugebiet gedeckt sind, erfolgt über Einnahmen

- aus Abwasserbeiträgen in anderen Baugebieten (Globalberechnung)
- und über Abschreibungen indirekt durch Gebührenerhöhungen bei der Abwassergebühr.

Nicht über Beiträge refinanzierbare Kosten können darüber hinaus z. T. über den Bodenpreis umgelegt werden.

#### **6.0 Durchführung der Bodenordnung**

Durch freihändigen Erwerb, bzw. durch die freiwillige Umlegung konnte 58 % der Neubaugebietsfläche über die Stadt für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

#### IV. Verfahren

<b>Verfahrensstand</b>	<b>Datum / Fristen</b>
1. Aufstellungsbeschluss	02.07.1997
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25.05.1998 – 03.07.1998
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	11.05.1998 – 22.05.1998
4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Zustimmungsbeschluss zum Entwurf)	29.07.1998 15.12.2004
5. Öffentliche Auslegung	24.01.2005 – 28.02.2005
6. Abwägungsbeschluss	20.07.2005
7. Satzungsbeschluss	20.07.2005
8. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	

## **B. Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,

### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

### **Baumschutzsatzung der Stadt Villingen-Schwenningen**

In der Fassung vom 11. Mai 1994

### **Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO-BW)**

In der Fassung vom 08. August 1995 (GBl S. 617) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521)



## C. Anhang

### I. Pflanzliste vom 01.07.1999

Die in der nachstehenden Liste aufgeführten Pflanzenarten sind beispielhaft als Empfehlungen bzw. Orientierungshilfen bei der Durchführung der Anpflanzungen gedacht.

#### 1. Laubbäume

##### 1.1 Laubbäume 1. Ordnung (über 20 bis 40 m Höhe)

<b>Acer pseudoplatanus</b>	<b>Berg-Ahorn</b>
<b>Betula pendula</b>	<b>Birke</b>
<b>Fraxinus excelsior</b>	<b>Esche</b>
<b>Tilia cordata</b>	<b>Winter-Linde</b>
<b>Quercus robur</b>	<b>Stiel-Eiche</b>
u.a.	

##### 1.2 Laubbäume 2. und 3. Ordnung (7 bis 20 m Höhe)

<b>Acer campestre</b>	<b>Feld-Ahorn</b>
<b>Sorbus aucuparia</b>	<b>Eberesche</b>
<b>Prunus avium</b>	<b>Vogel-Kirsche</b>
u.a.	

#### 2. Großsträucher und Sträucher (3 bis 5 (7) m Höhe)

<b>Cornus sanguinea</b>	<b>Gemeiner Hartriegel</b>
<b>Corylus avellana</b>	<b>Haselnuß</b>
<b>Crataegus monogyna</b>	<b>Eingriffeliger Weißdorn</b>
<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>Liguster*</b>
<b>Lonicera xylosteum</b>	<b>Gemeine Heckenkirsche*</b>
<b>Prunus spinosa</b>	<b>Schlehe</b>
<b>Rhamnus cathartica</b>	<b>Gemeiner Kreuzdorn*</b>
<b>Sambucus racemosa</b>	<b>Traubenholunder*</b>
u.a.	

#### 3. Gehölze für geschnittene Hecken

<b>Acer campestre</b>	<b>Feld-Ahorn</b>
<b>Carpinus betulus</b>	<b>Hainbuche</b>
<b>Cornus mas</b>	<b>Kornelkirsche</b>
<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>Liguster*</b>
u.a.	

#### 4. Klettergehölze

<b>Hedera helix</b>	<b>Efeu*</b>
<b>Polygonum aubertii</b>	<b>Schling-Knöterich</b>
<b>Parthenocissus spec.</b>	<b>Wilder Wein</b>
u.a.	

5. **Obstbäume (Streuobst und Wildobst)**

<b>Wildobstbäume:</b>	
<b>Malus sylvestris</b>	<b>Holz-Apfel</b>
<b>Prunus avium</b>	<b>Vogel-Kirsche</b>
<b>Pyrus communis</b>	<b>Most-Birne</b>
<b>Streuobstbäume:</b>	
<b>Apfel:</b>	<b>Bitterfelder</b>
	<b>Bohnapfel</b>
	<b>Danziger Kantapfel</b>
	<b>Hauxapfel</b>
	<b>Jakob Fischer</b>
	<b>Kaiser Wilhelm</b>
	<b>Maunzenapfel</b>
	<b>Odenwälder</b>
	<b>Sonnenwirtsapfel</b>
	<b>Wiltshire</b>
	<i>u.a. lokale Sorten</i>
<b>Birne:</b>	<b>Doppelte Philippsbirne</b>
	<b>Herzogin Elsa</b>
	<b>Oberösterreichische Weinbirne</b>
	<b>Schweizer Wasserbirne</b>
	<i>u.a. lokale Sorten</i>

6. **Gehölzarten für feuchte und nasse Standorte**

z.B. in unmittelbarer Ufernähe der neuzuschaffenden Mulden/Gräben, Ver-  
nässungsbereich

<b><u>Bäume</u></b>	
<b>Alnus glutinosa</b>	<b>Grau-Erle</b>
<b>u.a.</b>	
<b><u>Großsträucher und Sträucher:</u></b>	
<b>Prunus padus</b>	<b>Trauben-Kirsche</b>
<b>Salix fragilis</b>	<b>Bruchweide</b>
<b>Salix purpurea</b>	<b>Purpur-Weide</b>
<b>Viburnum opulus</b>	<b>Gemeiner Schneeball*</b>
<b>Euonymus europaeus</b>	<b>Pfaffenhütchen*</b>
<b>u.a.</b>	

## II. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1 a Baugesetzbuch i. V. m. § 8 Bundesnaturschutzgesetz nach Vorlage Untere Naturschutzbehörde/Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (Ziffern und Bezeichnungen entsprechend der Formblätter LRA), Stand der Bewertung: 17.01.03

Für das Baugebiet „Ob den Gärten“ Stbz. Obereschach wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem im Schwarzwald-Baar-Kreis üblichen Bewertungsverfahren durchgeführt. Dabei wurde der Bestand vor der Bebauung (In den 90er Jahren) und die Planung (nach Durchführung der gesamten Bebauung) miteinander verglichen (siehe beiliegendes Bewertungsschema). Nach dieser Bilanzierung ergibt sich ein rechnerisches Defizit 14,7 Wertpunkten. Parallel zum Baugebiet wurde seit Mitte der 90er Jahre nördlich davon das Naherholungsgebiet „Weiherle“ entwickelt. Hier wurden in vorbildlicher Weise insbesondere auch für die zukünftigen Bewohner des Neubaugebietes ein Feuchtbiotop, eine Trockenmauer und Heckenpflanzungen angelegt. Durch diese mit der Bebauung (Eingriff) in räumlich-funktionalen Zusammenhang stehenden Maßnahmen wird das verbleibende Defizit ausreichend kompensiert.

### 1.0 Biotischer Teil

#### 1.1 Bestand – Biotischer Teil

Kennziffer	Flächenkategorie	Flächengröße	Wertpunkt/ha	Wertpunkte
<b>1. Grünland – nicht § 24 a</b>				
1.1	Mähweide/Fettwiese (Silage- od. Weide)	1,45	40	58,0
1.2	Heuwiese (früh genutzt)	0,50	50	25
<b>2. Acker</b>				
2.1	konventionell	3,76	30	112,8
<b>5. Gehölze (nicht § 24 a)</b>				
5.1.1	Streuobstwiesen	0,60	76	45,6
<b>7. Verkehrsflächen (inner/außerorts)</b>				
7.1	versiegelt	0,96	0	0
<b>8. Siedlungsflächen</b>				
8.2.2	öffentliche Grünanlage (Friedhof)	0,57	35	20
8.6	Einzelbäume II. Ord.	4	0,3	1,2
8.7	Bebauung (GRZ 0,25)	3,9	30	117
	<b>BILANZ</b>	<b>11,74</b>		<b>379,6</b>

1.2 Planung – biotischer Teil - Ausgleichsfläche

Kennziffer	Flächenkategorie	Fläche/Anzahl	Wertpunkt/ha	Wertpunkte
<b>1. Grünland – nicht § 24 a</b>				
1.1	Mähweide/Fettwiese (Silage- od. Weide)	0,16	40	6,4
<b>4. Gewässer (nicht § 24 a)</b>				
4.5	Stillgew. überformt	0,08	54	4,3
<b>5. Gehölze (nicht § 24 a)</b>				
5.1.1	Streuobstwiesen (alt)	0,41	72,2	29,6
5.1.2	Streuobstwiese (neu)	0,23	70	16,1
<b>7. Verkehrsflächen (inner/außerorts)</b>				
7.1	versiegelt	0,96	1,69	0
7.6	Einzelbäume I. Ord.	6	0,4	2,4
7.7	Einzelbäume II. Ord.	11	0,2	2,2
<b>8. Siedlungsflächen</b>				
8.2.1	öff. Grünanlage (neu)	0,89	35	31,2
8.2.2	öff. Grünanlage (Friedhof)	0,57	35	20
8.7	Bebauung (GRZ 0,25)	3,9	30	117
8.8	Bebauung (GRZ 0,2)	3,81	32	114,3
	<b>BILANZ</b>	<b>11,74</b>		<b>343,5</b>

**Abiotischer Teil**

<u>Kategorie</u>	<u>Bewertungsmaßstab</u>	<u>Fläche (in ha)</u>	<u>Bonus (Punkte)</u>
<b>1. Wasserwirtschaft</b>			
1.1 Trennsystem (Nettobauland) - i.V.m. offener, naturnaher Wasserabführung	5 Punkte x GRZ (0,2 s.o.) x Nettobauland in ha	3,81	4,8
1.2 Trennsystem (Verkehrsflächen) - i.V.m. offener naturnaher Wasserabführung	5 Punkte x Verkehrsflächen in ha	0,70	3,5
1.3 Versickerung (Nettobauland)	10 Punkte x GRZ (s.o.) x Nettobauland in ha	3,81	9,5
1.4 Versickerung (Verkehrsflächen)	5 Punkte x Verkehrsflächen in ha	0,73	3,7
1.5 Zisternen	5 Punkte x GRZ (0,2 s.o.) x Nettobauland in ha		0,0
<u>Kategorie</u>	<u>Bewertungsmaßstab</u>	<u>WE</u>	<u>Bonus (Punkte)</u>
<b>2. Bauweise</b>			
2.1 Verdichtung > 30 WE/ha	5 Punkte x Nettobauland in ha		0,0
2.2 Verdichtung > 40 WE/ha	10 Punkte x Nettobauland in ha		0,0
2.3 Verdichtung > 50 WE/ha	15 Punkte x Nettobauland in ha		
		<b><u>Summe:</u></b>	<b><u>21,4</u></b>

## Gesamtbilanz und verbal-argumentative Ausführungen

(Landschaftsbild, Erläuterungen zu I. und II.)

Ergebnis nach I: -36,1	Ergebnis nach II: 21,44	<b>Bilanz:</b>	<b><u>-14,7</u></b>
------------------------	-------------------------	----------------	---------------------

In dem Baugebiet „Ob den Gärten“ wird der Eingriff mit einer Fläche von 3,81 ha durch die zukünftigen Wohnbauflächen und mit 0,1 ha durch die Dorfgebietserweiterung (überwiegend lockere Bebauung – GRZ 0,25 bzw. 0,3 vorher meist Ackerbau) und bei 0,73 ha durch die neuen Verkehrsflächen/Fußwege verursacht. Die anderen Flächen verursachen entweder keinen Eingriff oder sind Bestandsflächen. Diesen Eingriffsflächen sind als Ausgleichsfläche die öffentliche Grünfläche mit 1,12 ha (Streuobst 0,23 + 0,89 öffentl. Grün) und die Baumpflanzungen zuzuordnen. Das verbleibende Defizit von 14,7 Wertpunkten wird durch die im Absatz 1 beschriebenen Maßnahmen ausgeglichen. Hierfür sind im Rahmen der Berechnung keine Kosten anzusetzen.

Der Eingriff wird zu 83,9% durch die geplanten Wohnbauflächen und zu 16,1 % durch die geplanten Verkehrsflächen/Fußwege verursacht. Dem steht der Ausgleich auf den genannten Flächen einschließlich der Maßnahme im Gewinn „Weiherle“ gegenüber. Das Aufwertungspotenzial dieser Flächen und Maßnahmen beträgt 31,75 Wertpunkte (Bäume, Streuobst und öffentl. Grün zusammen 17,05 WE, Weiherle 14,7 WE) . Daraus ergibt sich eine entsprechende Zuordnung mit den oben angegebenen Prozentanteilen mit 5,11 Wertpunkte zu den zukünftigen Straßenflächen und mit 26,64 Wertpunkte zu den zukünftigen Wohnbauflächen. Der Ausgleich für die neuen Straßenflächen kann durch die Neupflanzung der Straßenbäume (3,4 WE und ca. 20% der neu angelegten Streuobstwiese (ca. 1,8 WE) vorgenommen werden. Alle anderen aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des Eingriffs durch die geplanten Wohnbauflächen.

Villingen-Schwenningen, den 04. August 2005

Bürgermeisteramt  
In Vertretung

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister