

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird begrenzt

Im Norden: Von der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück-Nr. 1646 und ihrer Verlängerung nach Westen bis zur westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück-Nr. 1645, der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück-Nr. 1649, der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück-Nr. 1651 (teilweise), der nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flurstück-Nr. 1706 (teilweise), 1707, 1708, 1690 (teilweise), 1691 und 1692.

Im Osten: Durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flurstück-Nr. 1646, 1705, 1706, 1689, 1682, 1681, 1680 und durch die westliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück-Nr. 1305/15.

Im Süden: Durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flurstück-Nr. 1680, 1684, 1685, 1686, 1305/16, 1305/17 und ihrer Verlängerung nach Westen bis zur östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück-Nr. 1305/18.

Im Westen: Durch die östliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück-Nr. 1305/18, durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flurstück-Nr. 1692, 1708, 1705, 1649 und durch die Verlängerung der geplanten östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes im Tannhörnle 2 nach Norden bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück-Nr. 1645, sowie durch die Verlängerung

der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück-Nr. 1705 nach Norden bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück-Nr. 1651 und durch die Verlängerung der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück-Nr. 1708 nach Süden bis zur nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flurstück-Nr. 1690.

1.2 Anlaß der Bebauungsplanänderung und der Planaufstellung

Die Bebauungsplanänderung ist notwendig, um eine Verkleinerung der Grundstücke und die Änderung von Reihenhäusern in Einzelhäuser durchführen zu können.

Außerdem muß der im förmlich festgestellten Bebauungsplan für Pfaffenweiler im Gebiet "Tannhörnle" ausgewiesene Standort eines Kindergartens und der dazugehörige Kinderspielplatz aufgegeben werden, da hierfür an einem anderen Standort in der Nähe der Schule im Gewann "Rastenäcker" ein Kindergarten für den gesamten Stadtbezirk erstellt wird.

Weiterhin wird die im förmlich festgestellten Bebauungsplan Ecke Jurastraße/Straße im Tannhörnle ausgewiesene öffentliche Grünfläche zugunsten eines neuen Bauplatzes aufgegeben, da diese Grünfläche ohne Zusammenhang mit anderen Grünflächen im bisherigen Bebauungsplan ausgewiesen ist und sich aus topographischen Gründen zur Anlage einer Grünfläche nicht eignet.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, neue planungsrechtliche Festsetzungen für das Planungsgebiet zu treffen.

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen hat die Wohngebietsausweisung des förmlich festgestellten Bebauungsplanes "Tannhörnle" übernommen. Der Bebauungsplan entspricht den bisherigen Planungsabsichten des Flächennutzungsplanentwurfs.

Da es notwendig ist, die Grundstücke einer geordneten Bebauung zuzuführen und durch die bisherigen planungsrechtlichen Ausweisungen qualifiziertes Baurecht für das Baugebiet nachgewiesen werden kann,

ist es notwendig, die Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen, bevor ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen verabschiedet worden ist. Hieraus ergeben sich zwingende Gründe gemäß § 8 (2) BBauG.

1.4 Rechtsgrundlagen des neuen Bebauungsplanes

Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2221 ff), in Kraft getreten am 01.01.1977.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I Nr. 63 S. 1763).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 20.06.1972 (Ges.Bl. S. 351).

Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21).

1.5 Änderung und Aufhebung bestehender Bebauungsvorschriften

Für das Planungsgebiet sind die bestehenden Bebauungsvorschriften des förmlich festgestellten Bebauungsplanes "Tannhörnle" der ehemaligen Gemeinde Pfaffenweiler zu ändern und aufzuheben.

2. Bebauung

2.1 Einordnung (Lage) des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtbezirks Pfaffenweiler im Bereich eines förmlich festgestellten Bebauungsplanes.

2.2 Städtebauliche Gestaltung

Der förmlich festgestellte Bebauungsplan "Tannhörnle" der ehemals selbständigen Gemeinde Pfaffenweiler ist vor Eingemeindung dieser Gemeinde in die Stadt Villingen-Schwenningen im wesentlichen als Einfamilienhausbebauung konzipiert, jedoch wurden die Grundstücksflächen zu groß vorgesehen, so daß eine Verkleinerung dieser Grundstücke unbedingt notwendig ist. Weiterhin wurden im förmlich festgestellten Bebauungsplan Reihenhäuser ausgewiesen, die zum Teil mit

Flachdach ausgeführt werden sollen. Im Interesse einer vernünftigen städtebaulichen Einheit soll diese Reihenhausbauung in eine Einfamilienhausbauung in offener Bauweise umgeändert werden. Lediglich im Bereich des Grundstückes Flurstück-Nr. 1692 soll es bei Reihenhäusern verbleiben. Dies ist der ausdrückliche Wunsch des Grundstückseigentümers. Die Firstrichtung aller Gebäude ist entsprechend der bisherigen Firstrichtung bzw. der geplanten Stellung der Gebäude zur vorhandenen Topographie festgelegt.

2.3 Gliederung des Baugebietes

Das Baugebiet ist als reines Wohngebiet entsprechend der bisherigen Ausweisung übernommen.

2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte. Für das Planungsgebiet ist die offene Bauweise und speziell für das Grundstück Flurstück-Nr. 1692, dort wo Reihenhäuser vorgesehen sind, eine Reihenhausbauung ausgewiesen.

3. Verkehr

3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt durch den Anschluß der Wohnsammelstraße "Im Tannhörle" an die Hauptstraße. Dieser Anschluß ist vorhanden.

3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt durch die nach Ausweisung des förmlich festgestellten Bebauungsplanes "Tannhörle" erstellten Straßen.

3.3 Fußwege

Die straßenbegleitenden Fußwege sind vorhanden. Lediglich ist der verbindende Fußweg zwischen der Straße "Langes Gewann" und dem Straßenteilstück des Grundstückes Flurstück-Nr. 1686 noch zu erstellen.

3.4 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg (Garagenerlaß) nachzuweisen. Hierfür steht innerhalb der überbaubaren Flächen genügend Gelände zur Verfügung. Außerdem sind Garagenstandorte im Bebauungsplan hierfür ausgewiesen.

4. Versorgung/Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gewährleistet. Der Anschluß des Stadtbezirks Pfaffenweiler an die Kläranlage des Stadtbezirks Villingen wird z.Zt. hergestellt.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt durch das Kraftwerk Laufenburg und ist durch die vorhandenen Übertragungsleistungen und Umformerstationen gesichert.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH. und ist vorhanden.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind aufgrund vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie vorhandener bzw. geplanter Gehrechte erforderlich. Die Begünstigten sind im Bebauungsplan angegeben.

6. Folgeeinrichtungen

Die Planungsausweisungen verursachen keinen neuen Bedarf an Folgeeinrichtungen. Auch die Aufgabe des Standortes für einen Kindergarten und des dazugehörigen Kinderspielplatzes verursachen für das Baugebiet selbst keine neuen Folgeeinrichtungen, da hierfür als Ersatz im Gewann "Rastenäcker" für den Gesamtstadtbezirk Pfaffenweiler ein neuer Kindergarten geschaffen wird. Der neue Kindergarten liegt vom südlichen Rand des Baugebietes "Tannhörnle" ca. 350 m entfernt.

Der zum Kindergarten gehörende Kinderspielplatz liegt bisher im förmlich festgestellten Bebauungsplan unmittelbar an der Straße "Langes Gewann". Seine Lage ist nicht verkehrssicher und seine Größe nicht

ausreichend. Als Ersatz hierfür soll in einem späteren Bebauungsplanverfahren im Talzug auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 112 ein größerer Kinderspielplatz nicht nur für das Baugebiet "Tannhörnle", sondern insgesamt für den nördlichen Teil des Ortsetters des Stadtbezirks Pfaffenweiler ausgewiesen werden.

7. Grün- und Freiflächen

Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet ist nicht notwendig, da durch die vorhandene bzw. geplante Bebauung des Planungsgebietes innerhalb der privaten Grundstücksflächen genügend private Grünflächen entstehen, die zur Auflockerung des Gebietes beitragen.

8. Kosten

Da das Planungsgebiet im wesentlichen erschlossen ist, fallen lediglich zusätzliche Kosten für den Ausbau des Fußweges zwischen der Straße "Langes Gewann" und der Runstalstraße Flurstück-Nr. 1686 an.

Die überschläglich errechneten Kosten betragen hierfür einschließlich Beleuchtung ca. 30.000,-- DM.

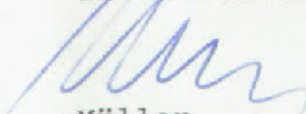
9. Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt über den Erschließungsbeitrag und Eigenmittel der Stadt Villingen-Schwenningen (Vermögenshaushalt) zu gegebener Zeit.

10. Bodenordnungsmaßnahmen

Zur Sicherung der Planungsabsichten des Bebauungsplanes ist es erforderlich, für das Gebiet des Bebauungsplanes oder für Teilflächen des Bebauungsplanes das Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes einzuleiten.

Villingen-Schwenningen, den 20.09.1978
Der Oberbürgermeister
In Vertretung


Müller
Bürgermeister

