

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN

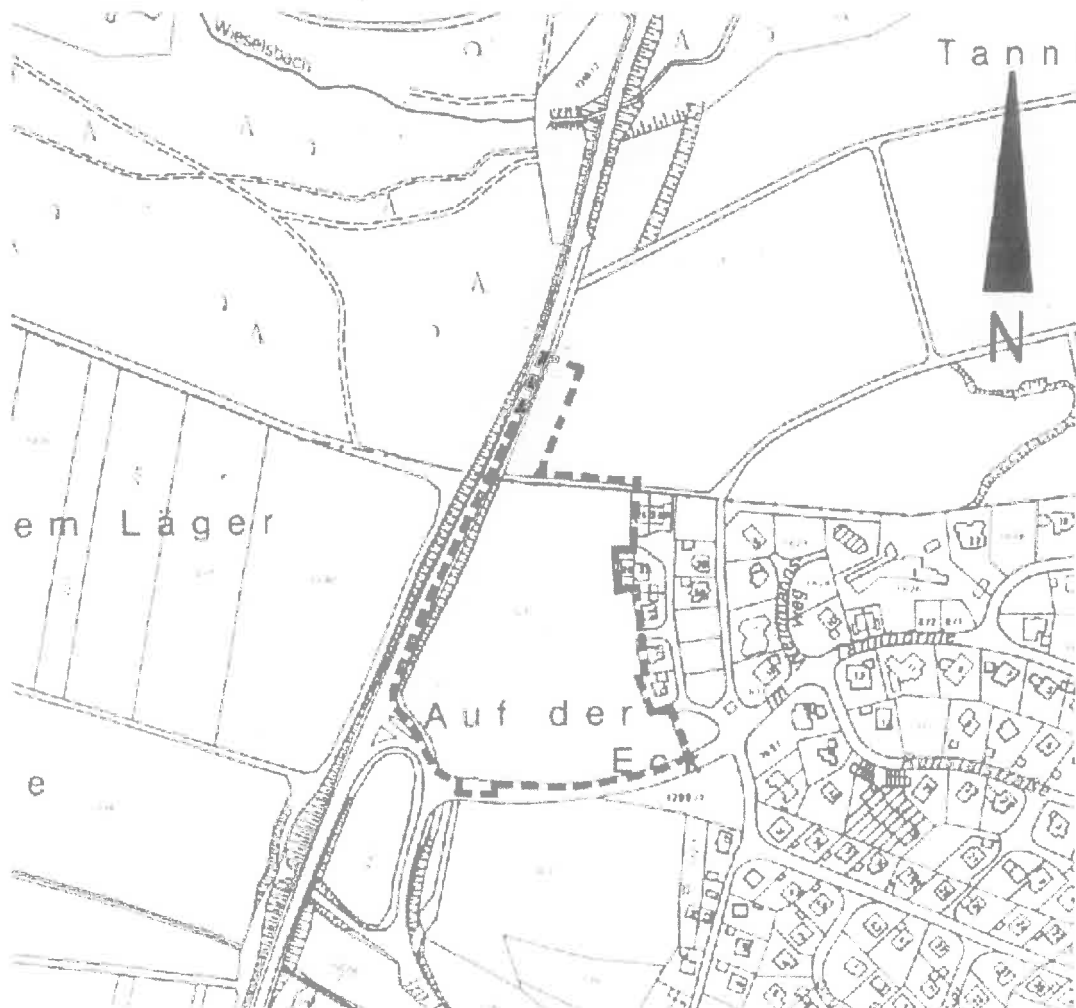
"AUF DER ECK II"

im Stadtbezirk Pfaffenweiler

vom 17.03.1992/30.11.1992

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt Flächen westlich des Baugebiets "Auf der Eck I" bis zur "L 181" und bis zur Straße "Im Tannhörnle" im Süden. Genaue Lage und Abgrenzung sind aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich.



2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtbezirk Pfaffenweiler hat sich in den letzten 20 Jahren bis auf eine Stagnation Mitte der 80er Jahre kontinuierlich um ca. 700 Einwohner auf nunmehr über 2000 Einwohner entwickelt. Ursache dafür ist sicherlich die günstige Lage zum Stadtbezirk Villingen, aber auch eine stetige und rechtzeitige Baulanderschließung, vor allem im Norden des Stadtbezirks. Hier liegt das seit dem 21.04.1989 rechtswirksam gewordene Baugebiet "Auf der Eck I", das von seiner Konzeption her darauf angelegt war, eine westliche Erweiterung zu erhalten. Der Bebauungsplanentwurf wurde wegen des städtebaulichen und gestalterischen Zusammenhangs und nach Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange und den städtischen Dienststellen im Jahre 1985 für das gesamte Plangebiet erarbeitet und in einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung vorgetragen. Das Stadtplanungsamt führte entsprechend der mit dem Regierungspräsidium Freiburg getroffenen Vereinbarung nur das Bebauungsplanverfahren "Auf der Eck I" verfahrensrechtlich durch.

Die im Plangebiet "Auf der Eck I" ausgewiesenen Baugrundstücke sind inzwischen bebaut. Da der Ortsverwaltung Pfaffenweiler in der Zwischenzeit eine große Anzahl von Anträgen der Bauinteressenten aus dem Stadtbezirk selbst vorliegen, deren Bauwünsche in Pfaffenweiler nicht mehr erfüllt werden können, ist der 2. Bauabschnitt im Plangebiet "Auf der Eck II" dringend erforderlich. Deshalb hat auf Empfehlung des Ortschaftsrates des Stadtbezirks Pfaffenweiler vom 06.07.1989 der Technische Ausschuß am 22.08.1989 und der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.08.1989 beschlossen, für das Plangebiet "Auf der Eck II" einen Bebauungsplan aufzustellen.

3. BAULICHER BESTAND

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegende Gebiet ist nicht bebaut und wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) bestimmt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

- 4.1. Der Regionalplan für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg vom 09.12.1977 stellt den Planbereich als landwirtschaftlichen Vorrangbereich und als Bereich mit Vorrang für die Ferienerholung dar.

Auch der Landschaftsrahmenplanentwurf des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg von 1983 kennzeichnet den Bereich des Planbereichs als agrarisch wertvollen Bereich - Vorrangflur - ein.

- 4.2. Der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 11.04.1989 (erste Änderung) stellt den Planbereich "Auf der Eck" für den Wohnungsbau dar. Ein Teil des Gebiets wurde bereits im ersten Bauabschnitt "Auf der Eck I" bebaut.

Auch der Landschaftsplanentwurf vom 27.11.1989 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Wohnbaufläche dar.

Somit ist festzustellen, daß der vorliegende Bebauungsplanentwurf "Auf der Eck II" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

5. ZWECK UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan "Auf der Eck II" soll Planungsrecht für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Deckung des Bedarfs aus Eigenentwicklung für den Stadtbezirk Pfaffenweiler schaffen. Mit diesem zweiten Bauabschnitt soll das bereits bebaute Wohngebiet "Auf der Eck I" nach Westen hin vervollständigt werden.

Als besonderes Problem stellt sich hierbei die unmittelbare Nachbarschaft zur "L 181" und zur Straße "Im Tannhörnle" dar, die wegen hoher Lärmimmissionen entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erfordern. Zusätzlich ist auch der ca. 600 m entfernt liegende Schießplatz der Französischen Streitkräfte und des Tontauben-Schützenclubs zu berücksichtigen.

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

6. STÄDTEBAULICHE LÖSUNG

6.1. Art der Nutzung

Gemäß dem Planungsziel wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Als bauliche Anlagen sind 18 Einzelhäuser und 8 Doppelhäuser zulässig, nicht jedoch die das Wohnen störende Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe. Die dem Wohngebiet dienenden Läden, kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienenden Anlagen sind in Ausnahmefällen zulässig. Auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bis auf die Beherbergungsbetriebe und Verwaltungen unzulässig, weil sie sich bei der geringen Größe und besonderen städtebaulichen Situation des Plangebietes als störend auswirken würden. Damit sich in diesem Wohngebiet auch die Nebenanlagen dem Hauptzweck des Gebietes unterordnen, unterliegen Nebenanlagen in den Gartenflächen einer Beschränkung hinsichtlich ihrer Art und Größe.

Als weitere Nutzung ist im Westen des Plangebietes östlich des Lärmschutzwalls und durch diesen gegen den Straßenlärm geschützt ein ca. 1300 qm großer Spielplatz vorgesehen.

Im Westen und Süden des Plangebietes dominiert innerhalb der Nutzungsart "Verkehrsgrün" eine Lärmschutzanlage zum Schutz gegen den Lärm der Straßen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässigen Maße für bauliche Anlagen liegen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,7 bei vorgeesehenen Grundstücksgrößen zwischen 500 und 800 qm für Einzelhäuser bzw. für Doppelhaushälften in einem gutbemessenen Bereich. Die Wohnhäuser dürfen mit einem Vollgeschoß gebaut werden, wobei ein zusätzliches Vollgeschoß in geneigtem Gelände ohne Geländemodulation oder Dachausbau unter bestimmten Bedingungen zugelassen werden kann.

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

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gebiet ist eine offene Bauweise für Einzelhäusern auf den Grundstücken Arbeitsnummer 1 - 18 und für Doppelhäuser auf den Grundstücken Arbeitsnummer 19 - 26 vorgesehen. Die Stellung der Gebäude wird durch die Firstrichtung festgesetzt und ist so gewählt worden, daß überwiegend gute bis sehr gute Solarenergienutzung auf Dächern möglich ist. Als Dachform wird in Anlehnung an das benachbarte Baugebiet "Auf der Eck I" ein Satteldach mit 30° - 35° festgesetzt.

Um einen Mindestanteil an privaten Grünflächen zu gewährleisten, sind Garagen und überdachte Stellplätze im gesamten Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Lediglich offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Plätze noch im Bereich vor den Häusern zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie möglich.

6.4. Schallschutz

Trotz der im Westen und Süden des Plangebiets vorgesehene Lärmschutzanlage sind zusätzliche Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Dies wird dadurch bedingt, daß sich einerseits die Lärmmissionen von der Schießanlage nicht nur direkt in Richtung Baugebiet ausbreiten, sondern auch über eine Reflektion von der Unterseite der Wolkendecke. Zum andern muß auch aus gestalterischen Gründen versucht werden, die Höhe der Lärmschutzanlage zu begrenzen, so daß die Dachgeschosse nicht mehr im Lärm-schatten liegen. Aus diesen Gründen dürfen bei den Grundstücken Arbeitsnummer 23 - 26 in die nördlichen Dachflächen der Gebäude für Aufenthaltsräume keine Dachgaupen und Dachlächfenster eingebaut und Nebenräume über jeweils nur ein Dachfenster von 1 qm Größe belichtet werden.

Darüber hinaus ist bei den Grundstücken Arbeitsnummer 14, 15 und 22 - 26 an für Aufenthaltsräume bestimmten Hausseiten in Erd- und Dachgeschossen der Einbau von Schallschutzfenstern vorgeschrieben.

6.5. Begrünungsmaßnahmen

Im Bebauungsplanentwurf ist entlang der nördlichen Plangrenze eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen, die zur Ausbildung eines weichen Ortsrandes zur freien Landschaft hin mit standortgerechten Hecken und Bäumen zu bepflanzen bzw. zu erhalten ist.

Des Weiteren sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.

Auf den Grundstücken soll durch ein Pflanzgebot von Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der für ländliche Siedlungen typische Charakter von stark durchgrüntem Grundstück erhalten bleiben. Dieses Ziel wird mit mindestens einem Baum je Grundstück entsprochen. Bei den Grundstücken am Rande des Baugebietes jedoch müssen mindestens zwei Bäume und vier Sträucher pro Grundstück gepflanzt werden.

6.6. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über das benachbarte Baugebiet "Auf der Eck I" und der gleichnamigen Straße erschlossen. Von dieser Straße "Auf der Eck" weisen drei Erschließungsfinger nach Westen, die als Stichstraßen mit Wendeplätzen an den Endpunkten im Mischverkehr (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung), in denen sich alle Verkehrsteilnehmer gleichrangig bewegen können, ausgeführt werden. Von den Wendeplätzen der Stichstraßen aus führen Fuß- und Radwege bis zum Anschluß an das überörtliche Fuß- und Radwegenetz im Westen, Norden und Süden des Plangebietes.

6.7. Gestalterische Festsetzungen

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

Entsprechend der ortstypischen Dachgestaltung werden auch in diesem neuen Baugebiet nur Sattel- oder Walmdächer in dunkelroter oder rotbrauner Ziegeldeckung zugelassen. Für Dacheinschnitte und Dachaufbauten werden detaillierte Festsetzungen getroffen, die zum Ziel haben, die Dachlandschaft nicht zu verunstalten und gestalterisch befriedigende Proportionen zu gewährleisten. Dies bezieht sich auch auf liegende Dachfenster und Sonnenkollektoren.

Die Fassadengestaltung wird maßgeblich durch ihre Gliederung, das verwendete Material und deren Farben geprägt. Insbesondere für diesen Haustyp wird eine vertikale Gliederung der Hauptgebäude durch Vor- und Rücksprünge der Fassade um mindestens 30 cm festgesetzt. Das Spektrum der zu verwendeten Materialien wurde dahingehend eingeschränkt, daß Verkleidungen mit Aluminium, Faserzement und Kunststoff nicht zulässig sind. Nach Möglichkeit soll der Baukörper überwiegend in einem Material errichtet werden, wobei andere Materialien zur Gliederung zulässig sind. Es sollen helle Farbtöne gewählt werden, da hell gestaltete Gebäude weniger massiv wirken und sich somit besser in die Landschaft einfügen.

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

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

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

Das gleiche bezieht sich auch auf Müllbehälter, die entweder in Boxen untergebracht oder durch Hecken abgepflanzt oder Holzbohlen oder ähnliches abgeschirmt und nur in den Vorgartenflächen aufgestellt werden dürfen.

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

Das äußere Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung wird vor allem von der Vorgartenzone bestimmt. Um hier eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden, dürfen Stellplätze, Garageneinfahrten und Hauseingänge nur bis zu einer Breite von maximal 5 m zusammengefasst werden. Außerdem sind die Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material auszuführen, die eine Begrünung zulassen.

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

6.8. Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straßen "Im Tannhörnle" und "Vogelsangweg" von Süden her, über die Wohnstraße "Auf der Eck" von Osten her. Von der Straße "Auf der Eck" führen drei Stichwege mit Wendemöglichkeiten als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in das Plangebiet.

Aufgrund der Dringlichkeit der Realisierung des Baugebietes wurde ein Antrag auf vorzeitige Erschließung nach § 125 BauGB gestellt.

6.9. Ver- und Entsorgung

Die **Versorgung** des Gebiets mit Strom und Wasser wird durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen sichergestellt. Die hierfür notwendigen Flächen für die Leitungstrassen sind im öffentlichen Verkehrsraum gesichert. Die Wasserversorgung wird vom bestehenden Wasserrohrnetz Tannhörnle aus, abgehend von der Fangleitung DN 150 "Vogelsangweg/Ecke "Im Tannhörnle" gewährleistet. Der Versorgungsdruck beträgt inzwischen nach Einbau einer Druckerhöhungsanlage 2,5 - 3,0 bar.

Die Entsorgung von Abwasser ist über das Kanalsystem im benachbarten Baugebiet "Auf der Eck I" sichergestellt.

6.10. Abfallbeseitigung

Die im Plangebiet anfallenden Abfälle werden im Rahmen der bestehenden Organisation nach dem neuen Abfallbeseitigungsgesetz getrennt und schadlos beseitigt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt. Die notwendigen Container für Wertstoffe sind in zumutbarer Entfernung aufgestellt.

7. BODENORDNUNG

Die Grundstücke in diesem Baugebiet befinden sich bereits in städtischer Hand. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht zu ergreifen.

8. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN FÜR DIE STADT

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

Kanalisation (Trennsystem ohne Hausanschlüsse)	DM	320.000,00
Straßenbaukosten (Straßen und Wege ohne Verkehrsgrün mit Beleuchtung)	DM	480.000,00
Lärmschutzwall (Wall mit aufgesetzter Wand bzw. Steilwall ohne Bepflanzung)	DM	235.000,00
Bepflanzung (Verkehrsgrün, Kinderspielplatz u. Lärmschutzanlage)	DM	210.000,00
Gesamterschließungskosten	DM	<u>1.245.000,00</u>

9. FINANZIERUNG

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen ist im Haushaltsjahr 1992 sichergestellt.

10. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde keine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt, da diese Planungsmaßnahme auch aus der Gesamtplanung "Auf der Eck" entwickelt wurde. Umwelterhebliche Gesichtspunkte wurden allerdings bei der Planung berücksichtigt.

11. STÄDTEBAULICHE DATEN

Größe des Plangebiets	ca. 2,88 ha	100 %
davon Wohnbauflächen	ca. 1,46 ha	51 %
Verkehrsflächen	ca. 0,52 ha	18 %
Grünflächen	ca. 0,90 ha	31 %
(davon Lärmschutzanlage)	ca. 0,57 ha	
Grundstücksgrößen	500 - 800 qm	
Anzahl der Wohnhäuser	26	
davon Doppelhäuser	8	
geschätzte Wohneinheiten	40	
geschätzte Einwohner	120	

Villingen-Schwenningen, den 19.01.1993

Der Oberbürgermeister
In Vertretung


Kühn
Erster Bürgermeister

