



**Begründung
zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet**

"Auf der Eck III"

im Stadtbezirk Pfaffenweiler

für

das Gelände zwischen der Straße „Tannhörnle“ (im Norden), der L181 (im Westen), den Straßen „Im Oberdorf“ und „Spohnplatzstraße“ (im Süden) und dem „Vogelsangweg“ (im Osten) bestehend aus den Flurstücken 94 bis 94/3, 172, 172/1, 172/4, 176/1, 176/3, 176/4, 177, 1291/7 bis 1291/9, 1293, 1294/3, 1294/4, 1295, 1295/1, 1297/1, 1299/3, 1299/4, 1712 bis 1719, 1722 bis 1743 sowie Teile der Flurstücke 64, 64/1, 1243, 1291/1, 1294/2, 1299, 1305/1, 1491, 1491/1 und 1491/10 auf der Gemarkung Pfaffenweiler.

24.10.2000

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

Amt für Stadtentwicklung

Abt. Planung – Bezirk West

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „Auf der Eck III“

für das Gelände zwischen der Straße „Tannhörnle“ (im Norden), der L181 (im Westen), den Straßen „Im Oberdorf“ und „Spohnplatzstraße“ (im Süden) und dem „Vogelsangweg“ (im Osten) das Gelände zwischen der Straße „Tannhörnle“ (im Norden), der L181 (im Westen), den Straßen „Im Oberdorf“ und „Spohnplatzstraße“ (im Süden) und dem „Vogelsangweg“ (im Osten) bestehend aus den Flurstücke 94 bis 94/3, 172, 172/1, 172/4, 176/1, 176/3, 176/4, 177, 1291/7 bis 1291/9, 1293, 1294/3, 1294/4, 1295, 1295/1, 1297/1, 1299/3, 1299/4, 1712 bis 1719, 1722 bis 1743 sowie Teile der Flurstücke 64, 64/1, 1243, 1291/1, 1294/2, 1299, 1305/1, 1491, 1491/1 und 1491/10 in der Gemarkung Pfaffenweiler.

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung	5
I.	Planungsgegenstand	5
1.0	Anlass der Planaufstellung	5
2.0	Plangebiet	5
2.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung	5
2.2	Bestandssituation und derzeitige Nutzung	5
2.3	Flora	6
2.4	Fauna	6
2.5	Baugrund – Geologie - Hydrologie	6
2.6	Erschließung	6
2.6.1	Verkehrliche Erschließung	6
2.6.2	Medientechnische Erschließung	7
3.0	Planerische Ausgangssituation	7
3.1	Eigentumsverhältnisse	7
3.2	Bauleitplanung	7
3.2.1	Flächennutzungsplan	7
3.2.2	Örtliches Planungsrecht	8
3.3	Landschaftsplan	8
3.4	Regionalplan	8
3.4.1	Regionalplan 1977, Raumnutzungskarte	8
3.4.2	Entwurf Regionalplan 1999	8
3.5	Schutzgebiete / Schutzbestimmungen	8
3.5.1	Trinkwasserschutz	8
3.5.2	Schutz nach baden-württembergischen Naturschutzgesetz	8
3.6	Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten	9
3.6.1	Baumschutzsatzung	9
3.6.2	Immissionsschutz	9

II.	Planbild	11
1.0	Planungsziele	11
2.0	Wesentlicher Planinhalt	11
2.1	Allgemeines Wohngebiet	11
2.2	Mischgebiet 1	12
2.3	Mischgebiet 2	12
2.4	Verkehrsflächen	12
2.4.1	Öffentliche Verkehrsflächen	12
2.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fußweg	12
2.5	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“	13
2.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
2.7	Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	14
3.0	Textliche Festsetzungen	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.3	Bauweise	16
3.4	Weitere Festsetzungen	16
3.5	Immissionsschutz	17
3.6	Grünfestsetzungen	18
3.7	Sonstige Festsetzungen	20
4.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	23
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)	23
4.2	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)	24
4.3	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)	25
4.4	Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)	25
5.0	HINWEISE	25
5.1	Bauweise	25
5.2	Flächenschwerpunkt	26
5.3	Bodendenkmalschutz	26
5.4	Bodenschutz	26
5.5	Gewässerschutz	26
5.6	Natur und Landschaft	26

6.0	Flächenbilanz	26
6.1	Nutzungen	26
6.2	Flächen mit sonstigen Planungsbindungen	27
III.	Auswirkungen der Planung	28
1.0	Städtebauliche Auswirkungen der Planung	28
2.0	Auswirkungen auf die verkehrliche Situation	28
3.0	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	28
4.0	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	28
5.0	Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	29
5.1	Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen	29
6.0	Durchführung der Bodenordnung	29
IV.	Verfahren	30
B.	Rechtsgrundlagen	31
C.	Anhang	32
1.	Schallschutzberechnung für das Baugebiet „Auf der Eck III“ im Stadtbezirk Pfaffenweiler	32
1.1	Berechnung der Emissionspegel	32
1.2	Isolinienkarte des Baugebietes „Auf der Eck III“ im Stbz. Pfaffenweiler	34
2.0	Eingriffs- ⇔ Ausgleichsbilanzierung	34
2.1	Bestand – Biotischer Teil	35
2.2	Planung – Biotischer Teil	35
2.3	Planung – Abiotischer Teil – Bonuspunkte	36

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.0 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.05.1995 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Eck III" im Stbz. Pfaffenweiler beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung eines Wohngebietes auf teils städtischen, teils privaten Grundstücken geschaffen werden, das die ortsüblichen baulichen Strukturen aufnimmt und, südlich des bestehenden Baugebietes „Auf der Eck II“ gelegen, eine Arrondierung des Siedlungsraumes darstellt. Darüber hinaus wird, unter Berücksichtigung bestehender angrenzender Nutzungen, im Hinblick auf die Minimierung möglicher Nutzungskonflikte eine nutzungsstrukturelle Gliederung vorgenommen (Gewerbegebiet – Mischgebiet – Allgemeines Wohngebiet), die diesbezüglich ergänzt wird durch eine Grünzäsur, die den offenzulegenden und naturnah zu gestaltenden Neubrunnenbach sowie eine fußläufige Anbindung des Ortskerns an das Wanderwegenetz westlich der L 181 aufzunehmen hat. Begrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Straßenverkehrsflächen der L181 (im Westen), der Straßen „Im Tannhörle“ (im Norden) dem „Vogelsangweg“ (im Osten) sowie durch die Straßenzüge „Im Oberdorf“ und „Spohnplatzteile“ (im Süden).

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 94 bis 94/3, 172, 172/1, 172/4, 176/1, 176/3, 176/4, 177, 1291/7 bis 1291/9, 1293, 1294/3, 1294/4, 1295, 1295/1, 1297/1, 1299/3, 1299/4, 1712 bis 1719, 1722 bis 1743 sowie Teile der Flurstücke 64, 64/1, 1243, 1291/1, 1294/2, 1299, 1305/1, 1491, 1491/1 und 1491/10 in der Gemarkung Pfaffenweiler.

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortskerns des Stadtbezirks Pfaffenweiler und wird begrenzt durch

- die Straßen „Im Oberdorf“ und „Spohnplatzteile“ im Süden
- die Landesstraße L181 im Westen
- die Straße „Tannhörle“ im Norden
- die Straße „Vogelsangweg“ im Osten

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Die Flurstücke 1291/7, 1293, 1294/3 sind gewerblich genutzt. Der Neubrunnenbach wurde für das gesamte Siedlungsgebiet Pfaffenweilers verdoht.

Innerhalb des Plangebietes wurde dieser Bereich der angrenzenden gewerblichen Nutzung zugeführt.

Die Flurstücke 94, 94/2, 172, 172/1, 172/4, 176/1, 176/3, 176/4, 177, 1299/3 und 1299/4 werden in unterschiedlicher Intensität als Wohnbauland genutzt.

2.3 Flora

Das geplante Baugebiet „Auf der Eck III“ umfasst des weiteren im Bestand eine zu ca. 50%, d. h. 3,5 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese landwirtschaftliche Nutzung unterteilt sich wiederum zur Hälfte in intensiv ackerbaulich genutzte Flächen, sowie zur anderen Hälfte, in eine Wiesennutzung (Fettwiese, Mähweide). Diese landwirtschaftlichen Flächen sind nicht gehölzbestanden und weisen auch keine sonstigen faunistischen oder floristischen Besonderheiten auf. Der ökologische Wert ist somit nur als durchschnittlich bis gering.

Schutzwürdige Biotope sind innerhalb des geplanten Baugebiets nicht vorhanden.

2.4 Fauna

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

2.5 Baugrund – Geologie - Hydrologie

Der Baugrund wird von vorwiegend bindigen Verwitterungsbildungen, örtlich auch Talablagerungen, tiefer von Sand- und Schluffsteinen des Oberen Buntsandsteins aufgebaut. Auf örtlich setzungsempfindliche Lockergesteine ist zu achten.

Das Plangebiet befindet sich zwar außerhalb des Wasserschutzgebietes des Tiefbrunnens Kapfbrunnen (Wasserversorgung VS-Pfaffenweiler, LfU-Nr. 57), käme aber nach den heute geltenden Richtlinien und Kriterien zur Abgrenzung von Wasserschutzgebieten in die Weitere Schutzzone (Zone III) zu liegen. Bezüglich der Anlage von Erdwärmesonden ist darauf hinzuweisen, dass diese in der Zone III eines Wasserschutzgebietes grundsätzlich nicht zulässig sind.

2.6 Erschließung

2.6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird begrenzt durch das öffentliche Straßenland

- „Tannhörle“
- „Vogelsangweg“
- „Im Oberdorf“
- „Spohnplatzteile“
- die Landesstraße L181

so dass die verkehrliche Erschließung der anliegenden, potentiellen Nutzungen und die äußere verkehrliche Erschließung gewährleistet ist.

2.6.2 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über die in den öffentlichen Verkehrsflächen „Im Oberdorf“, „Tannhörnle“ liegenden Medien ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

3.0 Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Eine Teilfläche des Plangebiets, d.h. ca. 16 %, befand sich im Eigentum der Stadt Villingen Schwenningen. Etwa 74 % des Neubaugebiets gehörten privaten Eigentümern. Darüber hinaus besaß die kath. Kirche eine Grundstücksfläche von etwa 3.350 m². Hinzuerwerben konnte die Stadt Villingen-Schwenningen insgesamt 8.916 m². Im Rahmen einer freiwilligen Umlegung wurden neue Flurstücke gebildet, so dass 58 % der Neubaugebietsfläche über die Stadt Villingen-Schwenningen vergeben werden kann. Weitere private Eigentumsverhältnisse finden sich in den Bestandsgebieten entlang der Straße „Im Oberdorf“ und entlang des „Vogelsangweges“, sowie an dem Gewerbegrundstück an der L181.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 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 Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches umfasst diese Flächenausweisung sowohl die Festsetzung einer reinen als auch allgemeinen Wohnnutzung.

3.2.2 Örtliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt z. T. im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 35 BauGB.

Der bauliche Bestand wurde planungsrechtlich durch die Bebauungspläne „Kohlbrunnen-Rastenäcker-Göhrle-Mittenbühl-Dobelwiesen-Spohnplatzteile“ (rechtsverbindlich seit 02.11.1967) und „Im Tannhörle/Vogelsangweg“ (rechtsverbindlich seit 20.08.1994) ermöglicht.

Die vorgesehene weitere Bebauung wäre ohne Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich.

3.3 Landschaftsplan

Der am 15.12.1993 vom Gemeinderat genehmigte Landschaftsplan trifft für das Plangebiet an sich keine Aussagen.

3.4 Regionalplan

3.4.1 Regionalplan 1977, Raumnutzungskarte

Das Plangebiet „Auf der Eck III“ ist als landwirtschaftliche Vorrangflur dargestellt. Nördlich das Plangebiet tangierend verläuft eine Richtfunkstrecke. Der Neubrunnenbach ist als Gewässer dargestellt.

3.4.2 Entwurf Regionalplan 1999

In der Raumnutzungskarte des Entwurfs ist das Plangebiet Auf der Eck III als landwirtschaftliche Vorrangflur und somit als schutzbedürftiger Bereich für die Bodenerhaltung und Landwirtschaft ausgewiesen. Der Neubrunnenbach quert diese Vorrangflur. Nördlich Pfaffenweiler begrenzend ist das Naturschutzgebiet „Tannhörle“ und ein ausgewähltes Biotop dargestellt.

3.5 Schutzgebiete / Schutzbestimmungen

3.5.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiete. Somit bestehen keine besonderen wasserrechtlichen Beschränkungen.

3.5.2 Schutz nach baden-württembergischen Naturschutzgesetz

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

3.6 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten

3.6.1 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 angeführte 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 NatSch-BW geschützt sind.

3.6.2 Immissionsschutz

Auf Grund des ständig wachsenden Verkehrsaufkommens ist eine potentielle Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die das Plangebiet westlich tangierenden Landesstraße L181 sowie der äußeren Erschließungsstraßen „Tannhörle“ und „Im Oberdorf“ für das Allgemeine Wohngebiet einzuschätzen.

Die Immissionsberechnungen berücksichtigen das künftig zu erwartende Gesamtverkehrsaufkommen, welches sich auf eine Prognose der möglichen Grundbelastung stützt.

Als für das Jahr 2010 prognostizierte Parameter für die gemäß DIN 18005 zu ermittelnden möglichen Immissionen gelten

für die L181:

- eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 8.190 Kfz/Tg
- ein max. Lkw-Anteil von 5 % tagsüber und 3 % in der Nacht
- eine allgemeine max. Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h
- eine Steigung von unter 5 % und
- eine Straßenoberfläche aus nicht geriffelten Gussasphalt.

für die Straße „Im Oberdorf“:

- eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 1.680 Kfz/Tg
- ein max. Lkw-Anteil von 4 % tagsüber und 3 % in der Nacht
- eine allgemeine max. Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h
- eine Steigung von ca. 5% und
- eine Straßenoberfläche aus nicht geriffelten Gussasphalt.

für die Straße „Tannhörle“:

- eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 1.060 Kfz/Tg
- ein max. Lkw-Anteil von 9 % tagsüber und 3 % in der Nacht
- eine allgemeine max. Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h
- eine Steigung von ca. 5% und
- eine Straßenoberfläche aus nicht geriffelten Gussasphalt.

Die durchgeführten Schallschutzberechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass für die Grundstücke mit den Arbeitsnummern 3-8, 12 und 16 ein nächtlicher Immissionspegel von bis zu 50 dB(A) zu erwarten ist. Der Grenzwert für nächtliche Immissionen für ein Allgemeines Wohngebiet liegt bei 45 dB(A), so daß hier Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden.

Für die Grundstücke entlang der L181 sowie entlang der Straße „Im Oberdorf“ mit den Arbeitsnummern 29 – 31, 33 - 35 werden, unter Berücksichtigung des angestrebten Baugebietstypes Mischgebiet Schallschutzmaßnahmen notwendig, da hier Immissionswerte von 50 -55 dB(a) anzunehmen sind.

Auf Grund des schon durch den bestehenden Lärmschutzwall in Mitleidenschaft gezogenen Ortsbildes wird auf aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichtet.

II. Planbild

1.0 Planungsziele

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf eine der nutzungsstrukturellen Ausprägung des Umfeldes entsprechenden Arrondierung des Siedlungsgefüges geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine kostengünstige Baulandentwicklung
- Arrondierung des Siedlungsgefüges durch Nutzungszuführung eines bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstücks in Ortsrandlage bei Gewährleistung eines ortstypischen Dichteansatzes
- 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 - eine bauliche Nutzung bei gleichzeitiger Gewährleistung der ökologischen Funktionen der lokal relevanten Schutzgüter,
- den Ansprüchen der anliegenden Nutzungen hinsichtlich der Bedarfsdeckung im Bereich „Grünwegeverbindungen“,
- den Erhalt der ortstypischen baulichen Struktur durch einen verminderten Ansatz baulicher Dichte

zu finden.

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

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 wird das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ziel dieser Planung ist die Schaffung eines in das Ortsbild eingebetteten Wohngebietes zur Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur.

In generell eingeschossiger Bauweise, bei anzurechnenden möglichen Dachgeschossausbau, beträgt das zulässige Maß der baulichen Nutzung, in Sicherung der

geplanten baulichen Struktur, 0,25 (GRZ) und 0,35 (GFZ).

2.2 Mischgebiet 1

Im Hinblick auf die einer Konfliktminderung der bestehenden Nutzungen entlang der Straße „Im Oberdorf“ und entlang des „Vogelsangweges“ werden diese Bereiche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen. Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstrukturen wird hier ein wohngeprägtes Mischgebiet festgesetzt. Gewerbebetriebe sowie sonstige die dominante Wohnnutzung beeinträchtigenden Nutzungen werden ausgeschlossen.

2.3 Mischgebiet 2

Bei dem Mischgebiet 2 handelt es sich um den gewerblich geprägten Teil der Mischgebietsstruktur. Lediglich die Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 sowie gem. § 6 (3) BauNVO sind aus dem regelmäßig zulässigen Nutzungskatalog herausgenommen worden.

2.4 Verkehrsflächen

2.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Ausgehend von der Straße „Im Oberdorf“ wird zur inneren Erschließung des Plangebiets ein Innenring geführt. Zur Schaffung attraktiver Wohnverhältnisse, die eine Verkehrsberuhigung und weitgehende Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer beinhaltet, wird bei einem niveaugleichen Ausbau eine Musterquerschnittsbreite von 6,0 m vorgesehen, die sich in einen 1,5 m breiten Pflasterstreifen und einen 4,5 m breiten bituminösen Bereich gliedern.

Die Straßenzüge „Im Oberdorf“ und „Tannhörle“ werden in den jeweils relevanten Teilabschnitten in ihrer Ausbaubreite planungsrechtlich gesichert. In einem Teilabschnitt der Straße „Im Oberdorf“, für den „Vogelsangweg“, für die wurde die Hälfte der Ausbaubreite Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.

2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fußweg

Zur Sicherung der fußläufigen Querbarkeit des Baugebiets wird, ausgehend von der Straße „Tannhörle“ eine Fuß- und Radwegeverbindung nach Süden zur öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ geführt. Der innerhalb dieser Parkanlage geplante Gehweg stellt die entlang des künftig offengelegten Neubrunnenbachs geführte Ost-West-Fußwegeverbindung zwischen Ortskern und westlicher Feldflur mit ihren Wanderwegen her.

2.5 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“

In Aufnahme des offenzulegenden Neubrunnenbaches wird, ausgehend vom Vogel-sangweg, eine Grünachse in Richtung der westlich gelegenen freien Feldflur vorge-sehen, die eine fußläufige Erlebbarkeit des Bachlaufes gewährleistet und weiterhin die Altortlage, das Neubaugebiet tangierend, an das Wanderwegenetz anbindet. Begleitend werden innerhalb des naturnah zu gestaltenden Wiesenbereiches Spiel-punkte eingerichtet, so dass neben der siedlungsnahen Versorgung des Neubauge-bietes als auch der angrenzenden Bestandsgebiete mit Grün, die Bedarfsdeckung im Bereich Spielplätze erreicht wird.

Der Grünzug nimmt des weiteren einen unterhalb des Mischgebietes gelegenen Wanderparkplatz auf.

In Aufnahme bestehender Wegverbindungen wird die Grünfläche entlang der Straße „Im Oberdorf“ als nördliche Erweiterung bis zur Straße „Tannhörnle“ geführt.

2.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird die Straße „Im Oberdorf“ im nördlichen Teilabschnitt als Allee ausgebildet. Hierzu sind ergänzend zu der öffentlichen Grünfläche Baumpflanzungen jenseits des Grabenbe-reiches, innerhalb des Mischgebietes 1 (MI1) vorgesehen.

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes werden orientiert an den zulässigen Nutzungen Pflanzbindungen vorgesehen. Zur Gliederung offener, oberirdischer Stellplatzanlagen, wahrscheinlich innerhalb von Gewerbegebieten und gewerblich geprägten Mischgebieten werden Baumpflanzungen vorgeschrieben. Hallenbauten mit ungegliederten Wandflächen $\geq 50 \text{ m}^2$ sind zu begrünen.

Der innerhalb der öffentlichen Parkanlage geführte offengelegte Neubrunnenbach soll einen lichten Uferbewuchs erhalten. Die hierzu notwendigen Initialbepflanzun-gen werden Regelungsgegenstand innerhalb der Eingriffs- Ausgleichsregelung des Bebauungsplanes. Der Uferbereich ist durch Gehölzgruppen zweireihig, mit einem Mindestabstand der Pflanzungen zueinander von 1,5 m, auf 1/3 der Uferlinie einzu-grünen. Der Anteil der Laubbäume an den Gehölzpflanzungen beträgt mindestens 10%. Die nicht in die Uferbepflanzung einbezogenen Flächen sind als Wiese anzu-legen. Die Pflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

2.7 Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der bislang verdohlte Verlauf des Neubrunnenbaches wird als Bachlauf in die Entwässerungskonzeption des Allgemeinen Wohngebietes miteinbezogen, um somit im Sinne des § 1a BauGB die Grundwasserspense vor Ort zu gewährleisten und hierdurch den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Im Sinne der Offenhaltung der Parklandschaft wird als Pflegemaßnahme eine Mahd, die mindestens zweimal im Jahre durchgeführt werden soll, festgesetzt.

3.0 Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 15.12.1997,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Im Mischgebiet 1 (MI1) sind die unter § 6 Absatz 2 Nr. 5 genannten Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke unzulässig.

Im Mischgebiet 1 (MI1) sind die unter § 6 Absatz 2 Nr. 4, 6, 7, 8 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

In Berücksichtigung des Ziels der Schaffung von gesunden Wohnbedingungen werden, zur Sicherung eines hohen Wohnanteils, gewerbliche Nutzungen, die den dominanten Wohncharakter des Baugebiets auf Grund ihres größeren Einzugsbereichs und hoher Kundenverkehrsfrequenz wesentlich beeinträchtigen würden, ausgeschlossen.

Im Mischgebiet 2 (MI2) sind die unter § 6 Absatz 2 Nr. 8 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Mischgebiet 1 und 2 (MI1 und MI2) sind die Ausnahmen nach § 6 Absatz 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Gewerbegebiet 1 und 2 (GE1 und GE2) sind die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nr.3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

In Berücksichtigung des dörflichen Umfeldes sowie des nahegelegenen Wohngebietes werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet 1 (GE1) sind die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nr.1 dann zulässig, wenn

- die somit zulässige Wohnung in baulicher Einheit mit dem Gewerbebetrieb steht.
- die somit zulässige Wohnnutzung funktional untergeordnet ist.
- es sich um eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter handelt.

Im Gewerbegebiet 2 (GE2) sind die Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nr.1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

Definition der Zulässigkeit von zum Betrieb gehörigen Wohnungen unter Berücksichtigung der Emissionen der Landesstraße L181.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist eine Gleichbehandlung von Dachgeschossen gegenüber Vollgeschossen.

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, je nach gewählter Dachneigung, auch als Vollgeschoss zulässig. Eine Untergeschossnutzung ist dann zulässig, wenn eine Hangsituation die Belichtung des Untergeschosses ermöglicht. Abgrabungen zu diesem Zweck werden ausgeschlossen.

3.3 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet 1 (MI1) ist als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit maximalen Baukörperlängen von 17 m zulässig (a1).

Begründung:

Zur Sicherung des geplanten Charakters als ein überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägtes Gebiet wird die maximal zulässige Baukörperlänge der offenen Bauweise beschränkt.

Im Gewerbegebiet 1 und 2 (GE1 und GE2) ist als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit einer Baukörperlänge von über 50 m zulässig (a2).

Begründung:

Durch diese Festsetzung wird den Betrieben eine bauliche Entwicklung entsprechend der Umgebungsbebauung ermöglicht.

Unter Verzicht auf die Tiefe der Abstandsflächen sind im Mischgebiet 1 (MI1) zwischen den Punkten 27 – 28 bauliche Anlagen bis zu ihrer höchstzulässigen Höhe unmittelbar an der Grenze zulässig (a3).

Begründung:

Dem bestehenden Handwerksbetrieb wird eine Entwicklungsmöglichkeit als grenzständiger, eingeschossiger Anbau ermöglicht. Das Ziel der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen ist hierdurch nicht negativ berührt, da ein 5 m-Abstand zu dem benachbarten Gebäude eingehalten wird.

3.4 Weitere Festsetzungen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet 1 (MI1) sind Garagen mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,5 m und höchstens 8 m zu errichten.

Begründung:

Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Nutzen und Landschaft sowie zur Gewährleistung der Aufenthaltsqualität des Gartenbereiches (gesunde Wohnbedingungen) wird die Zulässigkeit von Garagen geregelt.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet 1 (MI1) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1

Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von $\leq 20 \text{ m}^3$ umbauter Raum 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 Nebenanlagen beschränkt. Weiterhin wird durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen minimiert.

Im Mischgebiet 2 (MI2) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der L 181 und der westlichen Baugrenze Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen und Einrichtungen, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird.

Begründung:

Die Regelung entspricht den Maßgaben des Bundesfernstraßengesetzes und den Forderungen des zuständigen Straßenbauamtes.

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten 1 – 26 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Begründung:

Die textliche Festsetzung dient der Verdeutlichung des Planbildes.

Die Einteilung innerhalb der Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Begründung:

Durch die Festsetzung wird verdeutlicht, dass die in der Plangrundlage vorhandenen Straßeneinteilungen nicht Gegenstand des festzusetzenden Planbildes sind.

3.5 Immissionsschutz

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen für die Grundstücke mit den Arbeitsnummern 3-8, 12 und 16 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Außenbauteile, einschließlich der Fenster, für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie von Büroräumen und ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w res nach DIN 4109 vom November 1989) von mindestens 35 d(B) aufweisen.

Begründung:

Im Sinne der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden, auf Grund der anzunehmenden Belastung des Wohngebietes durch die verkehrlichen Emissionen der Straße „Im Oberdorf“, passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen wird verzichtet, da hierdurch das Orts- und Landschaftsbild nachträglich in Mitleidenschaft gezogen werden würde.

Innerhalb der Mischgebiete müssen für die Grundstücke mit den Arbeitsnummern 29 – 31, 33 – 35 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile, einschließlich der Fenster, für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie von Büroräumen und ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w res nach DIN 4109 vom November 1989) von mindestens 35 d(B) aufweisen.

Begründung:

Im Sinne der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden, auf Grund der anzunehmenden Belastung des gewerblich geprägten Mischgebietes durch die verkehrlichen Emissionen der Landesstraße „L181“, passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen wird verzichtet, da hierdurch das Orts- und Landschaftsbild nachträglich in Mitleidenschaft gezogen werden würde.

3.6 Grünfestsetzungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) und im Mischgebiet 1 (MI1) sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) und im Mischgebiet 1 (MI1) sind je 75 m² 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

Innerhalb des Mischgebiet 2 (MI2) sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche in der Vorgartenzone zur Straße „Im Oberdorf“ mindestens 1 standorttypischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Der Mindestabstand der Pflanzungen untereinander beträgt 10 m.

Begründung:

Komplementär zu den Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll die Straße „Im Oberdorf“ in einem Teilabschnitt als eine Allee ausgebildet werden, um so den Ortseingang zu markieren. Hierzu werden Baumpflanzungen innerhalb des Mischgebietes 2 (MI2) festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebiets 2 (MI2) sind je 150 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb des Gewerbegebiets (Ge) sind je angefangene 800 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb des Gewerbegebiets (Ge) sind je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Strauch zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

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

Ebenerdige Stellplatzanlagen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen und durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je zehn Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum in einer mindestens 5,0 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen. Die Pflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Gliederung ebenerdiger Stellplatzanlagen durch Laubbäume. Zur Sicherung einer nachhaltigen Qualitätssicherung wird die Mindestgröße der vorzusehenden Baumscheiben definiert.

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

Begründung:

Gliederung ebenerdiger Stellplatzanlagen durch Laubbäume. Zur Sicherung einer nachhaltigen Qualitätssicherung wird die Mindestgröße der vorzusehenden Baumscheiben definiert.

Ungegliederte Fassadenflächen mit einer Fläche ≥ 50 m² und einer Höhe ≥ 5 m sind mit kletternden, rankenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

Begründung:

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

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen C ist der Uferbereich durch Gehölzgruppen zweireihig, mit einem Mindestabstand der Pflanzungen zueinander von 1,5 m, auf 1/3 der Uferlinie einzugrünen. Der Anteil der Laubbäume an den Gehölzpflanzungen beträgt mindestens 10%. Die nicht in die Uferbepflanzung einbezogenen Flächen sind als Wiese anzulegen. Die Pflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Der innerhalb der öffentlichen Parkanlage geführte offengelegte Neubrunnenbach soll einen lichten Uferbewuchs erhalten. Die hierzu notwendigen Initialbepflanzungen werden Regelungsgegenstand innerhalb der Eingriffs- Ausgleichsregelung des Bebauungsplanes.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen D ist ein zweireihiges, freiwachsendes Feldgehölz aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Zur Landesstraße L181 hin sollen die Rückseiten möglicher Hallenbauten oder sonstiger gewerblicher Baulichkeiten nicht in Erscheinung treten.

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 die öffentliche Hand und durch private Erschließungsmaßnahmen weitestgehend beschränkt.

3.7 Sonstige Festsetzungen

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

Für die Baugrundstücke mit den Arbeitsnummern 1-4, 26, 32, 33 sowie für die Grundstücke Flurstücks-Nr. 176/1 und 176/3 sind die nicht auf dem Grundstück versickerbaren Dachwässer innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft C einzuleiten.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation die Entwässerung zu gewährleisten. Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers ist zulässig.

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

Begründung:

Die Regelung der Niederschlagswasserversickerung dient, im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, der Sicherung der Grundwasserspende vor Ort.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft C

- sind die Wiesen maximal zweimal pro Jahr zu mähen,
- ist der Bachlauf naturnah wiederherzustellen und
- beträgt der Zeitraum der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 3 Jahre.

Begründung:

Der bislang verdolte Verlauf des Neubrunnenbaches wird als Bachlauf in die Entwässerungskonzeption des Allgemeinen Wohngebietes miteinbezogen, um somit im Sinne des § 1a BauGB die Grundwasserspende vor Ort zu gewährleisten und hierdurch den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Im Sinne der Offenhaltung der Parklandschaft wird als Pflegemaßnahme eine Mahd, die mindestens zweimal im Jahre durchgeführt werden soll, festgesetzt.

Die mit „A“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Villingen-Schwenningen (für die Allgemeinheit) zu belasten.

Die mit "B" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger zu belasten.

Begründung:

Erläuterung des weiteren Umfangs der Belastungen durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes bei Nennung des Begünstigten.

Hinweis:

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

Den innerhalb des Geltungsbereichs möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft (siehe hierzu: Anlage 1 in Abschnitt D dieses Textteils) werden als Sammelausgleichsmaßnahmen die Maßnahmen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft C, sowie die Pflanzungen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen C zugeordnet.

Begründung:

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

4.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997

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

Die Traufhöhe bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II
max. zulässige Traufhöhe in m	4,2	6,5

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:

Im Sinne der Harmonisierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird, bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, eine die Topographie berücksichtigende Höhenfestsetzung getroffen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet 1 (MI1) sind bei Hauptgebäuden nur gleichwinkelige Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit mindestens 38° und höchstens 45° Dachneigung zulässig.

Der Dachüberstand beträgt mindestens 0,5 m, gemessen zwischen Traufe und aufgehendem Mauerwerk.

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

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 Schleppgaupen innerhalb der unteren zwei Dritteln der Dachfläche mit einer maximalen Gesamtlänge von 1/2 der Trauflänge des Gebäudes zulässig.

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

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

Begründung:

Unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters werden für das an den Ortskern angrenzende Allgemeine Wohngebiet (WA) sowie für das Mischgebiet 1 (Mi1) hinsichtlich der Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, sowie hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachaufbauten entsprechende örtliche Bauvorschriften getroffen.

Reihen- und 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:

In baulicher Einheit errichtete Wohngebäude sind im Sinne eines harmonischen Gesamteindrucks hinsichtlich der o. a. Parameter aufeinander abzustimmen.

4.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und innerhalb des Mischgebietes 1 (Mi1) sind die Baugrundstücke straßenseitig durch Natursteinmauern mit einer maximalen Höhe von 0,5 m und / oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 0,8 m einzufrieden. Heckenartige Einfriedungen mit dahinterliegenden Zäunen sind zulässig. Die maximale Höhe der Zäune beträgt die der zugehörigen Hecken minus 0,2 m. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

Begründung:

Sicherung des Erscheinungsbildes des halböffentlichen Raumes durch die Definition der Höhe und der Art der Einfriedungen der Grundstücke zum Straßenraum.

An den Grenzen zwischen privaten Freisitzen sind berankte Sichtschutzmauern aus verputztem oder geschlemmten Mauerwerk, Formsteinen, Holzpergolen und Rankgerüste jeweils bis zu einer Höhe von 2,0 m Höhe und 3,0 m Länge zulässig.

Begründung:

Sicherung der Nichteinsehbarkeit der privaten Terrassenbereiche bei Reihen- und Doppelhausbebauungen.

4.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und innerhalb des Mischgebietes 1 (Mi1) sind Werbeanlagen 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:

Definition einer mit dem Erscheinungsbild der wohndominierten Baugebiete verträgliche Werbung.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist pro Hauptgebäude nur eine Außenantenne als Dachantenne zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m für Stabantennen maximal 4,0 m.

Begründung:

Zur Sicherung einer ruhigen Dachlandschaft sowie zur Vermeidung von den die Fassade der Gebäude verunstaltenden Antennenanlagen werden Art, Ort, Anzahl und Höhe von Antennenanlagen definiert.

5.0 HINWEISE

5.1 Bauweise

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

5.2 Flächenschwerpunkt

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:

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

5.3 Bodendenkmalschutz

Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg anzuzeigen

5.4 Bodenschutz

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.

5.5 Gewässerschutz

Innerhalb des Plangebietes ist die Anlage von Erdwärmesonden unzulässig.

5.6 Natur und Landschaft

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

6.0 Flächenbilanz

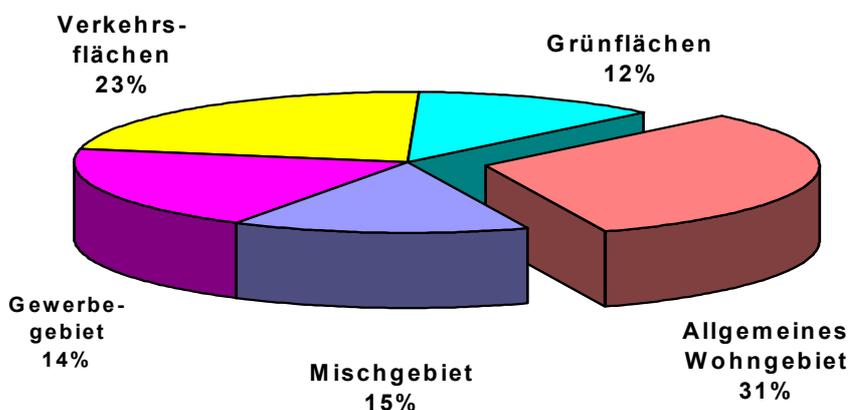
6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m ²
---------------	--------------------------

Stadt Villingen-Schwenningen

Allgemeines Wohngebiet		22.490
Mischgebiet		10.340
Gewerbegebiet		13.790
Verkehrsflächen		16.075
Davon:		
Öffentliche Verkehrsflächen	15.036	
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	1.039	
Grünflächen		8.513
Davon		
Öffentliche Grünflächen	6.446	
Private Grünflächen	2.067	
Gesamtfläche:		71.208

Nutzungen



6.2 Flächen mit sonstigen Planungsbindungen

Flächen mit sonstigen Planungsbindungen	Flächen in m ²
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	456
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	4.778
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5.286
Gesamtfläche:	10.520

III. Auswirkungen der Planung

1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

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

Hinsichtlich der nutzungsstrukturellen Konzeption wird die dominierende Wohnfunktion planungsrechtlich gesichert und diesbezüglich eine nutzungsstrukturelle 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 Straßenzug „Im Oberdorf“ ist 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 BauN-VO 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 Grün wird konzeptionell entsprochen. Der Erlebnisraum öffentliche Parkanlage ist auf Grund der offenen Bachführung wesentlich höher in seiner Qualität einzuschätzen, als die bisherige Wiesenlandschaft. Auf Grund seiner Verbindungsfunktion zwischen Ortskern und freier Feldflur, mit Anschluss an das Wanderwegenetz ist von einer gesamtörtlichen Bedeutung auszugehen.

Angrenzende 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.

5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

5.1 Kostenschätzung für die beitragsfähigen Maßnahmen

Bestehenden Gesamtkosten von ca. 2,0 Mio. Deutsche Mark stehen Erschließungs- und Ausgleichsbeiträge aus dem ersten Bauabschnitt von 865.000 Deutsche Mark 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. Tl. 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

Verfahrensstand	Datum / Fristen
1. Aufstellungsbeschluss	03.05.1995
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	14.10. – 17.11.1998
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	22.10. – 06.11.1998
4. Abwägungs- und Offenlagebeschluss	31.03.1999
4. Öffentliche Auslegung	04.08. – 04.09.2000
5. Abwägungs- und Satzungsbeschluss	29.11.2000
7. Inkrafttreten des Bebauungsplanes	24.08.2001

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 15.12.1997,

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

1. Schallschutzberechnung für das Baugebiet „Auf der Eck III“ im Stadtbezirk Pfaffenweiler

1.1 Berechnung der Emissionspegel

Abschnittsname:	Im Tannhörnle			Werte nach RLS-90 in dB (A)	
				tags	nachts
Verkehrswerte:	1060 Kfz/24h	9 % LKw (t)			
	0,011 M nachts	3,0 % Lkw (n)		$L_m(25)$	57,7 48,9
Geschwindigkeiten:	Pkw 30 km/h	Lkw 30 km/h		D_v	-6,8 -7,7
Straßenoberfläche:	T 4.1) G.Asphalt A.Beton S.Masti.			D_{Stro}	0,0 0,0
Steigung/Gefälle:	5,0 %			D_{Stg}	0,0 0,0
Mehrfachreflexion:	Faktor 0	Höhe 0.0	Abstand 0.0	D_{Refl}	0,0 0,0
$L_{m,E}$:				tags: 50,9 dB (A)	nachts: 41,2 dB (A)

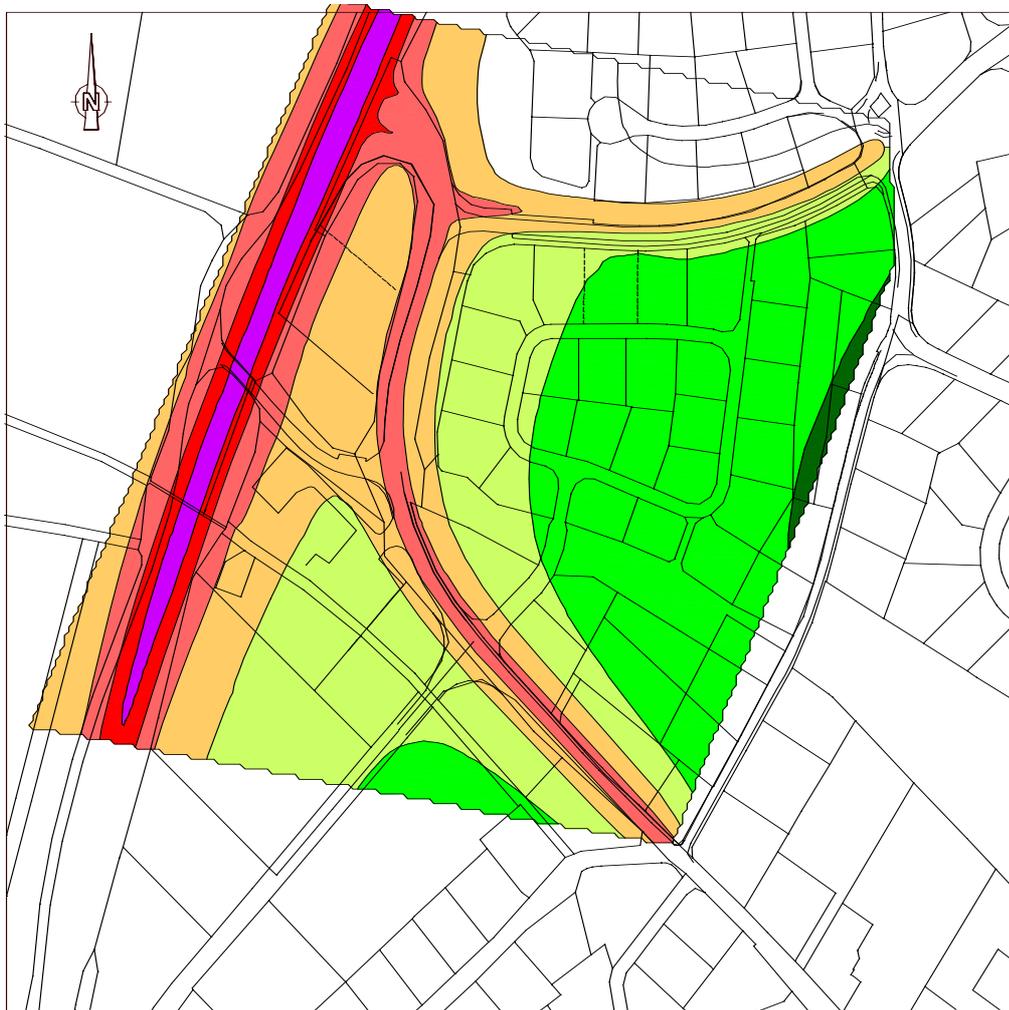
Abschnittsname:	Im Oberdorf			Werte nach RLS-90 in dB (A)	
				tags	nachts
Verkehrswerte:	1680 Kfz/24h	4 % LKw (t)			
	0.011 M nachts	3.0 % Lkw (n)		$L_m(25)$	58,6 50,9
Geschwindigkeiten:	Pkw 50 km/h	Lkw 50 km/h		D_v	-5,1 -5,3
Straßenoberfläche:	T 4.1) G.Asphalt A.Beton S.Masti.			D_{Stro}	0,0 0,0
Steigung/Gefälle:	5.0 %			D_{Stg}	0,0 0,0
Mehrfachreflexion:	Faktor 0	Höhe 0.0	Abstand 0.0	D_{Refl}	0,0 0,0
$L_{m,E}$:				tags: 53,5 dB (A)	nachts: 45,6 dB (A)

Abschnittsname:	Im Oberdorf			Werte nach RLS-90 in dB (A)	
				tags	nachts
Verkehrswerte:	2290 Kfz/24h	7 % LKw (t)			
	0,011 M nachts	3,0 % Lkw (n)		L _m (25)	60,6 52,3
Geschwindigkeiten:	Pkw 50 km/h	Lkw 50 km/h		D _v	-4,5 -5,3
Straßenoberfläche:	T 4.1) G.Asphalt A.Beton S.Masti.			D _{Stro}	0,0 0,0
Steigung/Gefälle:	5.0 %			D _{Stg}	0,0 0,0
Mehrfachreflexion:	Faktor 0	Höhe 0.0	Abstand 0.0	D _{Refl}	0,0 0,0
L_{m,E}:				tags: 56,1 dB (A)	nachts: 46,9 dB (A)

Abschnittsname:	L 181			Werte nach RLS-90 in dB (A)	
				tags	nachts
Verkehrswerte:	8190 Kfz/24h	5 % LKw (t)			
	0,011 M nachts	3,0 % Lkw (n)		L _m (25)	65,7 57,8
Geschwindigkeiten:	Pkw 50 km/h	Lkw 50 km/h		D _v	-2,6 -3,0
Straßenoberfläche:	T 4.1) G.Asphalt A.Beton S.Masti.			D _{Stro}	0,0 0,0
Steigung/Gefälle:	4,5 %			D _{Stg}	0,0 0,0
Mehrfachreflexion:	Faktor 0	Höhe 0.0	Abstand 0.0	D _{Refl}	0,0 0,0
L_{m,E}:				tags: 63,1 dB (A)	nachts: 54,8 dB (A)

1.2 Isolinienkarte des Baugebietes „Auf der Eck III“ im Stbz. Pfaffenweiler

Pegelwerte nachts (22.00 – 6.00 Uhr), 2,0 m über Grund



2.0 Eingriffs- ↔ Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1 a Baugesetzbuch (BauGB), §§ 10, 11 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) und §§ 8, (a Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) nach Vorlage der Unteren Naturschutzbehörde / Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (Ziffern und Bezeichnungen entsprechend Formblättern).

2.1 Bestand – Biotischer Teil

Kennziffer	Flächenkategorie	Flächen- größe	Wert- punkt / ha	Wert- punkte
1.1	Mähweide, Fettwiese	1,63	40	65,2
2.1	Acker (konventionell)	1,76	30	52,8
7.1	Verkehrsflächen (versiegelt)	1,32	0	0
8.2	Grünfläche, Parkanlage	0,07	20	1,4
8.7.1	Wohnbaufläche (Bestand, GRZ 0,2)	0,52	32	16,6
8.7.2	Mischfläche (Bestand, GRZ 0,4)	0,44	24	10,6
8.7.3	Gewerbefläche (Bestand, GRZ 0,6)	1,38	16	22,1
	Gesamt	7,12		168,7

2.2 Planung – Biotischer Teil

Kennziffer	Flächenkategorie	Flächen- größe	Wert- punkt / ha	Wert- punkte
7.1	Verkehrsflächen, versiegelt (incl. Bestand)	1,59	0	0
8.2 / 4.2	Öffentliche Grünanlage / Renaturierung des Neubrunnenbaches (entspr. der textl. Festsetzung)	0,65	50	32,5
8.8.1	Wohnbauflächen (Bestand + geplant, GRZ 0,2)	2,26	32	72,3
8.8.2	Mischgebiet (Bestand + Planung, GRZ 0,4)	1,24	24	28,8
8.8.3	Gewerbegebiet (Bestand = Planung, GRZ 0,6)	1,38	16	22,1
	Gesamt	7,12		155,7

2.3 Planung – Abiotischer Teil – Bonuspunkte

Kennziffer	Flächenkategorie	Flächen größe	Wert- punkte
1.1	Trennsystem (Wohnbaufläche)	2,26	2,3
	Trennsystem (Mischfläche)	1,24	2,5
1.3	Versickerung (Wohnbaufläche)	2,26	4,5
	Versickerung (Mischgebiet)	1,24	5
	Gesamt		14,3

Wertpunkte (gesamt) Planung	170
------------------------------------	------------

Villingen-Schwenningen, den 09. Januar 2002

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister