

Stadt Villingen-Schwenningen

Begründung

zu den planungs- und bauordnungsrechtlichen
Festsetzungen des Bebauungsplanes

„Bahngürtle/Grundlachen“

Stadtbezirk Pfaffenweiler

Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung	3
I.	Planungsgegenstand	3
1.	Anlass der Planaufstellung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Räumliche Nutzung	3
2.2	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches und bisherige Nutzung	3
2.3.	Konfliktanalyse nach Schutzgütern	4
2.3.1	Vermeidungsmaßnahmen	4
2.3.2	Minderungsmaßnahmen	4
2.3.3	Kompensationsmaßnahmen	4
2.4	Baugrund	5
3.	Planerische Ausgangssituation	5
3.1	Eigentümerverhältnisse	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Grundwasserschutz	5
3.4	Bodendenkmalschutz	5
II.	Planbild	6
1.	Planungsziele	6
2.	Wesentliche Planungsinhalte	7
2.1	Erschließung	7
2.1.1	Öffentliche Verkehrsflächen	7
2.1.2	Private Erschließung	7
2.2	Bebauungskonzept	7
2.3	Allgemeines Wohngebiet	8
2.4	Grünflächen	8
2.4.1	Öffentliche Grünflächen	8
2.4.2	Private Grünflächen	9
3.	Textliche Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9

3.2.1	Die Grundflächenzahl	9
3.2.2	Die Zahl der Vollgeschosse	10
3.2.3	Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	10
3.3	Bauweise	10
3.4	Weitere Festsetzungen	11
3.4.1	Garagenabstand zur Straßenbegrenzungslinie	11
3.4.2	Nebenanlagen	11
3.4.3	Aufschüttungen	11
3.5	Grünfestsetzungen	12
3.5.1	Baumpflanzgebot	12
3.5.2	Befestigte Flächen	12
3.5.3	Renaturierung des Neubrunnenbaches	12
3.5.4	Dachbegrünung	13
3.6	Sonstige Festsetzungen	13
3.6.1	Niederschlagswasser	13
3.6.2	Leitungsrechte	13
3.6.3	Private Verkehrsflächen	14
4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	14
4.1.1	Firsthöhe	14
4.1.2	Oberflächen	14
4.1.3	Dachflächen und Gaupen	14
4.1.4	Flachdächer	14
4.2	Einfriedungen	15
4.3	Werbeanlagen	15
4.4	Außenantennen	15
4.5	Stellplatznachweis	15
4.6	Kenntnisgabepflicht	15
5.	Flächen- und Einwohnerbilanz	16
5.1	Nutzungen	16
5.2	Flächen mit sonstigen Planungsbindungen	16
5.3	Verkehrsflächen	16
5.4	Einwohnerbilanz	16
III.	Auswirkungen der Planung	17
1.	Städtebauliche Auswirkungen	17
2.	Auswirkungen auf die Verkehrssituation	17
3.	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	17
4.	Auswirkungen auf die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen	17
5.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	17
5.1	Arten und Biotope	17
5.2	Bodenwasser	17
5.3	Boden	18
6.	Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushaltsplan	18
IV.	Verfahrensablauf	18
B.	Rechtsgrundlagen	19
C.	Anhang	19

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1. Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat am
(Beschlussvorlage Nr.) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahngürtle/Grundlachen“/Stadtbezirk Pfaffenweiler beschlossen.

Das Planungsgebiet liegt nahe am dörflichen Kernbereich mit Schule, Kindergarten, Rathaus und Kirche und es bildet eine städtebauliche Klammer zwischen dem Ortskern und den nördlich angrenzenden Wohngebieten.

Das Planungsgebiet eignet sich daher als Allgemeines Wohngebiet für Familienheimbebauungen mit Einzel- und Doppelhäusern. Für diese Bauweise besteht in diesem Bereich eine gesicherte Nachfrage. Es kann außerdem davon ausgegangen werden, dass bei der geringen Anzahl von Wohngebäuden für andere, bereits erschlossene Baugebiete in der Gesamtstadt kein Nachfrageverlust entsteht.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Räumliche Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist begrenzt:

- im Norden durch die bebauten Grundstücke entlang der Straße „Grundlachen“
- im Westen durch den Vogelsangweg,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen von bebauten Grundstücken jeweils mit Erschließung von der Straße „Im Oberdorf“, wobei das einzige noch nicht bebaute Grundstück in den Geltungsbereich einbezogen wird
- und im Osten durch die Grenzen von ebenfalls bebauten Grundstücken.

Eine durchgehende Grünzone mit dem Neubrunnenbach ist in den Geltungsbereich integriert.

2.2 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches und bisherige Nutzung

Mit Ausnahme eines vom Vogelsangweg erschlossenen Wohnhauses sind keine weiteren baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Ebenfalls gibt es keine schützenswerten Gehölz- und Strauchstrukturen. Die Flächen werden bisher vorwiegend als Grünland landwirtschaftlich genutzt (einheitliche Wiesenflächen).

Der Neubrunnenbach hat keinen natürlichen Bachlauf und vor allem im südöstlichen Bereich fehlen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz für den angrenzenden Gebäudebestand.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen bislang keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

2.3 Konfliktanalyse nach Schutzgütern

Das Schutzgut „Arten und Biotope“ wird durch die Beseitigung der Wiesenflächen beeinträchtigt und wird mit entsprechenden Maßnahmen des Naturschutzes wieder ausgeglichen.

Für die anderen Schutzgüter wie Boden und Klima bzw. abiotischen Faktoren bestehen die Beeinträchtigungen hauptsächlich in der Bodenversiegelung und in der Überbauung. Aufgrund des geplanten geringen Versiegelungsgrades (GRZ 0,25 – 0,35) und entsprechender Festsetzungen bezüglich der Wasserdurchlässigkeit befestigter Flächen kann von einer deutlich eingeschränkten Beeinträchtigung der abiotischen Schutzgüter ausgegangen werden.

Auf der Basis einer vom Schwarzwald-Baar-Kreis und dem Grünflächenamt der Stadt Villingen-Schwenningen entwickelten Methode wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und detailliert festgelegt. Die Darstellung und die Inhalte sind, soweit erforderlich und geeignet, Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. Regelungsgegenstand des städtebaulichen Vertrages. Die Ermittlungen ergaben, dass externe Ausgleichsflächen bzw. Maßnahmen nicht erforderlich sind. Im Einzelnen werden festgelegt:

2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Diese beziehen sich vorrangig auf den sinnvollen und schonenden Umgang mit dem Boden. Hierzu gehören außerdem:

- Minimierung der Bodenverdichtung
- separate Behandlung von Mutterboden und
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens.

2.3.2 Minderungsmaßnahmen

Im Sinne der Änderung der Eingriffsfolgen sind alle Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken einschließlich der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um so die Grundwasserbildung zu fördern und die Bodenversiegelung möglichst zu reduzieren.

Außerdem sollen die Dach- und Oberflächenwasser so weit möglich innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden bzw. durch eine getrennte Regenwasserkanalisation dem Neubrunnenbach zugeleitet werden. Die Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers wird ausdrücklich empfohlen, wobei die spezialgesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes besonders berücksichtigt werden müssen.

2.3.3 Kompensationsmaßnahmen

Der Bachlauf des Neubrunnenbaches wird entsprechend Fachplanung renaturiert, differenziert gestaltet und erhält ein Profil, das auch beim Starkregenereignis genügend Sicherheit gegen Überflutung bietet. Eine detaillierte Pflanzliste für standorttypische Bäume und Sträucher wird in die Planung eingearbeitet und entsprechend ausgeführt. Angrenzende Wiesenflächen werden im Uferbereich als Feuchtwiesen angelegt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung werden extensiv begrünt.

2.4 Baugrund

Aus geologischer Sicht wird der Baugrund im Plangebiet von plattigen Sandsteinen und Tonsteinen aufgebaut, der von lehmig-steinigen Verwitterungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überdeckt wird. Es wird empfohlen, auf einheitliche Gründungsbedingungen zu achten.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zum größeren Teil im Eigentum des Erschließungsträgers. In Privateigentum befinden sich die folgenden Flächen:

- Arbeitsnummern 15 – 17 (Gesamt-Flurstück – Nr. 112),
- Arbeitsnummer 18, bestehendes Wohnhaus Vogelsangweg 6 und
- Arbeitsnummern 19 und 20 (Gesamt-Flurstück - Nr. 108).

Entsprechend städtebaulichem Vertrag werden nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen alle öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentliche Grünfläche einschließlich Neubrunnenbach in das Eigentum der öffentlichen Hand übertragen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Fortschreibung vom.....) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.3 Grundwasserschutz

Nach geltenden Richtlinien und Kriterien zur Abgrenzung von Wasserschutzgebieten käme das Plangebiet zur so genannten Weiteren Schutzzone (Zone III) des Tiefbrunnens Kapfwald LfU-Nr. 57).

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind zentrale Versickerungsschächte nicht gerechtfertigt.

3.4 Bodendenkmalschutz

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

II. Planbild

1. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung folgender Ziele geschaffen:

- die Deckung des erheblichen Bedarfs an Bauflächen für Familienhausbau als Einzel- und Doppelhäuser, besonders in diesem infrastrukturnahen innerörtlichen Bereich des Stadtbezirks Pfaffenweiler,
- die Schließung einer städtebaulichen Lücke und damit die kontinuierliche innerörtliche städtebauliche Weiterentwicklung in Verbindung mit dem gerade in Realisierung befindlichen Bebauungsplangebiet „Auf der Eck III“,
- die planungsrechtliche Absicherung von bislang unbebauten Grundstücken, deren Bebauung städtebaulich sinnvoll ist,
- die Fortführung der naturnahen Gestaltung des Neubrunnenbaches, eingebettet in eine öffentliche Grünfläche und damit Schaffung eines zusammenhängenden innerörtlichen Erlebnis- und Erholungsbereiches,
- die Minimierung des realen Eingriffs in den Naturhaushalt und
- die Schaffung von Planungssicherheit als Voraussetzung für Investitionen.

Das intensiv verfolgte wichtige städtebauliche Planungsziel, eine direkte Geh- und Radwegverbindung durch das Plangebiet hindurch bis zu den innerörtlichen Infrastrukturbereichen zu ermöglichen, konnte nicht in das Planungskonzept aufgenommen werden. Drei Varianten einer Verbindung vom Geh- und Radweg in der öffentlichen Grünfläche (s Ziffer 2.1.1, 2.Absatz) über private Grundstücke bis zur Straße „Im Oberdorf“ wurden detailliert auf ihre Durchführbarkeit untersucht und mit den jeweiligen Eigentümern wurde entsprechend verhandelt:

- Variante 1: Anschluss an den bereits bestehenden privaten Erschließungsweg innerhalb der Teileigentums-Wohnbebauung Im Oberdorf 8. Bereits im Verwaltungsbeirat wurde dieser Vorstoß abgelehnt, eine rechtliche Durchsetzbarkeit ist nicht gegeben.
- Variante 2: Neubau eines Verbindungsweges entlang der östlichen Grenze auf dem Gelände des Betriebes Im Oberdorf 12. Wegen der gänzlich ungeeigneten topografischen Verhältnisse, der erforderlichen Eingriffe in Baum- und Buschbestände und der zu erwartenden Einsprüche der Eigentümer der angrenzenden Wohnbebauung wäre ein den Erfordernissen entsprechender Weg nicht zu realisieren. Das Gelände für den Weg wäre ohnehin nur verfügbar gewesen, wenn gleichzeitig dem Gewerbebetrieb die LKW-Zufahrt von der Wendefläche des Plangebietes durch die öffentliche Grünfläche hindurch zugestanden worden wäre.
- Variante 3: Auf dem Flurstück Nr. 108 (Arbeitsnummern 19 und 20) Verlängerung der privaten Planstraße D als Planweg bis zum Geh- und Radweg der Grünzone des Plangebietes. Eine rechtliche Durchsetzbarkeit ist nicht gegeben.

2. Wesentliche Planungsinhalte

2.1 Erschließung

Wichtigste städtebauliche und damit auch erschließungstechnische Zielsetzungen sind:

- möglichst behutsame Einfügung der Verkehrsflächen in die Topografie unter Vermeidung wesentlicher Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes,
- Beschränkung der befestigten und wasserundurchlässigen Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß und
- Ausschluss des Durchgangsverkehrs von der Straße „Grundlachen“ bis zum Vogelsangweg und damit Ruhigstellung des Wohngebietes.

2.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Hauptelement als öffentliche Verkehrsfläche ist die kurze Verlängerung der Straße „Grundlachen“ in das Plangebiet hinein mit einer abschließenden Wendeplatte. Der Regelquerschnitt der Straße „Grundlachen“ wird im Plangebiet übernommen, die Gesamtbreite beträgt 8,50 m, die beidseitigen Bürgersteige sind jeweils 1,50 m breit, die Fahrbahn ist somit 5,50 m breit. Der Wenderadius beträgt an der engsten Stelle 8,00 m.

Im Südwesten der Wendeplatte beginnt ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der mit einer Brücke den Neubrunnenbach überquert und dann entlang der südlichen Begrenzung der öffentlichen Grünzone eine Verbindung zum Vogelsangweg herstellt. Die Wegbreite beträgt im Bereich der Wohnbauflächen 3,00 m und im Bereich der öffentlichen Grünfläche 2,50 m, die Brücke ist ebenfalls 2,50 m breit.

2.1.2 Private Verkehrsflächen

Der Regelquerschnitt aller privaten Verkehrsflächen (Planstraßen A – D) beträgt 5,00 m. Sie werden ohne Schrammbord und ohne Bürgersteig ausgeführt.

- Die private Planstraße A im Nordwesten des Plangebietes erschließt vom Vogelsangweg aus die geplanten Baugrundstücke mit den Arbeitsnummern 1 – 3,
- die private Planstraße B erschließt von der Wendeplatte aus nach Westen die geplanten Baugrundstücke mit den Arbeitsnummern 4 – 7 und 10 -12,
- die private Planstraße C erschließt von der Wendeplatte aus nach Osten die geplanten Baugrundstücke mit den Arbeitsnummern 8 – 9 und 14 – 17 und
- die private Planstraße D erschließt von der Straße „Im Oberdorf“ nach Norden auf dem Flurstück- Nr. 108 die geplanten Baugrundstücke 19 und 20.

2.2 Bebauungskonzept

Maßgeblich für die Stellung der baulichen Anlagen ist die lange, geradlinige nördliche Grenze des Geltungsbereiches. Die Baukörperstellungen werden parallel zu dieser entwickelt und bilden damit eine einheitliche, übergreifende Struktur zu dem südlich angrenzenden, dichter bebauten Gebiet.

Die privaten Erschließungsstraßen sind ebenfalls aus dieser rechtwinkligen Struktur konzipiert, schräge Grundstückszuschnitte werden damit vermieden. Vor allem die Planstraßen B und C liegen parallel zu den Höhenlinien, sie haben also nur geringe Höhendifferenzen und eignen sich daher besonders als Spielstrassen (s. Stellplatzregelung, s. 4.5.0).

Die vorwiegende Süd-Süd-West-Lage der Dachflächen eignet sich für die aktive Nutzung der Solarenergie.

Bei der Festsetzung der Dachformen wurde ausdrücklich das Zeltdach ermöglicht. Der für die Realisierung der Planung maßgeblich verantwortliche Erschließungs- und Bauträger beabsichtigt, mehrere Zeltdachhäuser zu errichten. Diese Dachform reduziert wesentlich die Verschattung.

Im gesamten Plangebiet ist zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze zugelassen. Die Planung der Erschließungsstraßen liegt vollständig vor, so dass für alle Baukörper die jeweils maximal zulässige Firsthöhe im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Maßgeblich bei der Ermittlung sind die jeweils zugeordneten Straßenhöhen und für alle Gebäude eine durchschnittliche Gesamthöhe von ca. 10,50 m von der Erdgeschoss-Oberkante bis zum First. Bei anderer Grundstücksaufteilung werden die entsprechenden Firsthöhen interpoliert. Mit dieser verbindlichen Festsetzung der Firsthöhen, ferner mit der relativ offenen, wenig verdichteten Baustruktur und den sinnvollen Abständen der Baufenster von vorhandenen Nachbargebäuden wird gesichert, dass auch im Winter bei niedrigem Sonnenstand keine wesentlichen gegenseitigen Verschattungen eintreten können.

2.3 Allgemeines Wohngebiet

Da die Erschließung vorwiegend über die Straße „Grundlachen“ erfolgt, ist vorrangiges Ziel, die verkehrliche Mehrbelastung in den bestehenden Baugebieten möglichst gering zu halten. Außerdem sollen auch im Bebauungsplangebiet ruhige, gesunde Wohnbedingungen gewährleistet werden. Deshalb werden Nutzungen mit erheblichem Publikumsverkehr, dauerhaftem Transportverkehr und Lärmbelästigungen je nach Stärke der zu erwartenden Belästigung entweder nur ausnahmsweise zugelassen oder gänzlich ausgeschlossen (s. Textliche Festsetzungen 1.0).

2.4 Grünflächen

2.4.1 Öffentliche Grünflächen

Von Nordwesten bis Südosten verläuft eine einheitlich gestaltete öffentliche Grünfläche, mit der innerörtliches und wohnungsnahes Grün geschaffen werden soll. In der Grünfläche sind enthalten:

- der renaturierte Neubrunnenbach in konsequenter Fortsetzung des bereits gestalteten Bachbettes im Bereich des westlich des Vogel-sangweges gelegenen Baugebietes „Auf der Eck III,

- ein öffentlicher Geh- und Radweg (s. 2.1.1 Abs. 2) einschließlich einer Brücke über den Neubrunnenbach, zur Verbindung der Wendepalte mit dem Vogelsangweg,
- eine naturnah bepflanzte und gestaltete Bachuferzone (s. 2.3.3) und
- im Südosten ein kleiner Schutzdamm zum Hochwasserschutz einschließlich einem Einlaufbauwerk als Anschluss an die vorhandene Bachverdolung.

2.4.2 Private Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche des Neubrunnenbaches wird im Südosten durch eine private Grünfläche verlängert, deren Gestaltung und Bepflanzung analog der öffentlichen Grünfläche vorgesehen ist.

3. Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) BauGB]

Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 7

3.1.1 *Der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe entsprechend § 4 (2) 2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.*

3.1.2 *Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften entsprechend § 4 (2) 2 BauNVO sind unzulässig.*

3.1.3 *Die Ausnahmen nach § 4 (3) 2 – 5 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 1 (5) und § 1 (6) 1 BauNVO

Begründung:

Gewerbliche oder sonstige Nutzungen mit größerem Einzugsbereich und entsprechender Kundenfrequenz, ebenso Nutzungen mit regelmäßigem Transportverkehr und damit verbundener Lärmbelastigung sollen ausgeschlossen werden. Außerdem wird angestrebt, verkehrliche Mehrbelastungen in den angrenzenden Baugebieten im Bereich der Straße „Grundlachen“ möglich gering zu halten.

Vorrangiges Ziel ist die Schaffung gesunder und ruhiger Wohnbedingungen, deshalb werden die den geplanten Charakter des Wohngebietes störenden Nutzungen entweder bei geringer Betriebsgröße nur ausnahmsweise zugelassen (3.1.1) oder gänzlich ausgeschlossen (3.1.2 und 3.1.3).

3.2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) 1 BauGB]

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

3.2.1 *Die Grundflächenzahl (GRZ)*

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 17 und 19 BauNVO

Begründung:

Die gesetzlichen Obergrenzen werden in den Festsetzungen aller Baugebiete unterschritten. Einschränkungen bezüglich der Versiegelung befestigter Flächen sind entsprechend festgesetzt.

3.2.2 Die Zahl der Vollgeschosse

Abweichend von der Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn es sich hierbei um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind und die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 16 (2 und 3) BauNVO

Begründung:

Aufgrund der Topografie können Untergeschosse zu Vollgeschossen werden und aufgrund der möglichen Bautiefen können Dachgeschosse ebenfalls zu Vollgeschossen werden. Da jedoch die Höhenentwicklung durch die festgesetzten Firsthöhen unverändert bleibt, wird eine einheitliche Baustruktur gewährleistet.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind in allen allgemeinen Wohngebieten zwei Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 16 (2) 3 BauNVO

Begründung:

Die relativ eng begrenzten Baufenster sichern große zusammenhängende Freiflächen und breite Öffnungen zwischen den Gebäuden, lange und tiefe Verschattungen werden vermieden. Da zusätzlich auch noch mehrere Gebäude mit Zeltdächern errichtet werden sollen, ist die Zweigeschossigkeit für den gesamten Geltungsbereich gerechtfertigt. Außerdem wird damit auch ein harmonischer städtebaulicher Übergang zu der im Süden anschließenden Teileigentumswohnanlage geschaffen (Im Oberdorf 8).

3.2.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 6 BauGB

Begründung:

Es soll eine lockere, wenig verdichtete Bebauung erzielt werden. Ohne Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten würde die gewählte Form der Erschließung mit Flächen sparenden privaten Straßen in Frage gestellt und die Straße „Grundlachen“ mehr belastet werden.

3.3 Bauweise

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen der Allgemeinen Wohngebiete die jeweiligen Bauweisen festgesetzt als:

ED = Einzel- und Doppelhausbebauung

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 2 BauGB i.V. § 22 (2) BauNVO

Begründung:

Auch diese Festsetzung dient dazu, den angestrebten lockeren Gebietscharakter zu gewährleisten.

3.4 Weitere Festsetzungen

- 3.4.1 *Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss bei Garagen mindestens 5,50 m und bei Carports (überdachte Stellplätze) mindestens 1,0 m betragen.*

Über die verlängerte rückwärtige Baugrenze hinaus dürfen Garagen und Carports nicht errichtet werden.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 22 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO

Begründung:

Die vorwiegend privaten Erschließungsstraßen haben einen Regelquerschnitt von 5,00 m. Um ein unbehindertes Ein- und Ausfahren zu ermöglichen, wird der Mindeststauraum vor Garagen geringfügig vergrößert und vor Carports entsprechend festgesetzt. Der Stauraum vor Garagen kann als Stellplatz angerechnet werden.

Mit der Begrenzung der Lage der Garagen und Carports bis maximal zur verlängerten rückwärtigen Baugrenze wird angestrebt, möglichst wenig Flächen zu befestigen. Die Festsetzung dient daher zum Schutze von Natur und Landschaft.

- 3.4.2 *Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 4 BauGB i.V. mit § 14 (2) BauNVO

Begründung:

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für erneuerbare Energien. Um eine direkte Andienung und Wartung von den Verkehrsflächen aus zu sichern, können diese Nebenanlagen auch ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

- 3.4.3 *Aufschüttungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung beträgt im Flächenmittel gemessen bei einer Neigung des natürlichen Geländes von 0% - 5% 0,50 m und von 5% - 10% 1,00 m. Bei Geländeneigungen über 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 bzw. privaten Verkehrsfläche oder den der angrenzenden Nutzungen anzugleichen.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 17 und 26 BauGB

Begründung:

Es soll gewährleistet werden, dass der Gesamtcharakter von Topografie und Landschaft nicht wesentlich verändert wird. Gleichzeitig muss dabei die naturnahe Neugestaltung des Neubrunnenbaches mit Uferböschungen, Ausweitungen des Bachlaufes und kleinteiligen Gliederungen ermöglicht werden.

3.5 Grünfestsetzungen

Den Eingriffen in den Allgemeinen Wohngebieten sind zum Ausgleich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zuzuordnen.

- 3.5.1 *Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.*

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 25 a BauGB

Begründung:

Die einheitliche Baustruktur soll auch mit einer einheitlichen und dem Gebietscharakter entsprechenden Gliederung mit Bäumen geschaffen werden. Außerdem sind die Bäume Bestandteil der gesamten Ausgleichsbilanz.

- 3.5.2 *Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Auch die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9(4) BauGB i.V. mit § 11 (3) 2 NatSchG-BW und § 73 (1) LBO-BW

Begründung:

Im Sinne der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird der Versiegelungsgrad der Wege, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätze auf den Grundstücken weitgehend beschränkt.

- 3.5.3 *Zur Renaturierung des Neubrunnenbaches ist ein natürlicher Bachverlauf herzustellen.*

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind standorttypische Sträucher und Bäume zu pflanzen, die Wiesenflächen müssen Feuchtwiesen mit Uferbereichen entsprechen.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 25 a BauGB i.V. mit § 8 BNatSchG

Begründung:

Im Sinne von Eingriff und Ausgleich entsprechend Bilanzierung werden der Lauf des Neubrunnenbaches und die angrenzenden Grünflächen naturräumlich modelliert und bepflanzt.

- 3.5.4 *Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 10° Neigung sind extensiv zu begrünen.*

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 20 BauGB

Begründung:

Die Maßnahme dient der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser und erfolgt im Sinne von Eingriff und Ausgleich zum Schutze von Natur und Landschaft.

3.6 Sonstige Festsetzungen

3.6.1 Niederschlagswasser

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen über pflanzenbestandene, belebte Bodenschichten breitflächig zu versickern. Zentrale Versickerungsschächte sind nur mit eingebauter Filterschicht zulässig.

Zusätzlich ist wegen der Bodenverhältnisse sowie für Starkregenereignisse eine Regenwasserkanalisation mit Anschlüssen an den Neubrunnenbach herzustellen.

Eine Sammlung und Nutzung des Regenwassers wird empfohlen. Dies schließt wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

Rechtsgrundlagen: §§ 9(1) 20 BauGB

Begründung:

Die Festsetzung sichert die Versickerung der Niederschlagswasser der Dachflächen als Beitrag zur Grundwasserspende und die geordnete Ableitung im Falle der Starkregenereignisse. Zusätzlich wird die Sammlung des Niederschlagswassers empfohlen.

3.6.2 Leitungsrechte

Vom östlichen Ende der privaten Planstraße A wird über das Allgemeine Wohngebiet WA 1 bis zum Bachlauf ein Leitungsrecht (Lr 1) zugunsten der Stadtwerke Villingen-Schwenningen festgesetzt.

Am westlichen Beginn der privaten Planstraße C wird im Bereich der Abgrenzung zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 bis zum Bachlauf ein Leitungsrecht (Lr 2) zugunsten der Stadtwerke Villingen-Schwenningen und der Baugrundstücke mit den Arbeitsnummern 4 - 9 festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 21 BauGB

Begründung:

Die Leitungsrechte Lr 1 und 2 sichern die öffentliche Schmutzwasserkanalisation und die private Regenwasserkanalisation, letztere mit Führung bis zum Neubrunnenbach.

Auf den privaten Erschließungsstraßen A, B, C und D wird jeweils ein Leitungsrecht (Lr 3) zugunsten der Stadtwerke Villingen-Schwenningen festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 21 BauGB

Begründung:

Mit dem Leitungsrecht Lr 3 auf allen privaten Erschließungsstraßen werden die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom und die Entwässerung gesichert.

3.6.3 *Private Verkehrsflächen*

Die private Planstraße A dient der Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2.

Die private Planstraße B dient der Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA 3.

Die private Planstraße C dient der Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5.

Die private Planstraße D dient der Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA 7.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 11 Bau GB

Begründung:

Die Nutzung, Pflege und Unterhaltung der privaten Erschließungsstraßen erfolgt durch die jeweiligen Anlieger, diese sind anteilige Eigentümer. Die vertraglichen Regelungen sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrages und der jeweiligen Kaufverträge.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen [§ 74 LBO-BW]

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

4.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1.1 *Die jeweils maximal zulässige Firsthöhe (FH/bezogen auf NN) ist für jedes vorgeschlagene Baugrundstück durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Bei geänderter Aufteilung der Baugrundstücke sind die benachbarten Firsthöhen zu interpolieren.*

4.1.2 *Bei den Außenwänden und Dachflächen sind grellfarbige und stark reflektierende Materialien unzulässig, Glas und Sonnenkollektoren sind hierbei ausgenommen.*

4.1.3 *Dachgauben, Dachflächenfenster, Dachausschnitte und Wiederkehren sind nur zulässig, wenn die jeweilige Dachfläche zusammen gerechnet nicht über 30 v.H. unterbrochen wird.*

4.1.4 *Flachdächer dürfen nur bei untergeordneten Anbauten und Nebenanlagen ausgeführt werden.*

4.2. Einfriedigungen [§ 74 (1) 3 LBO-BW]

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Gitter, Zäune aus Draht oder Holz und durchgehende, dicht geschlossene Hecken) unzulässig. Sträucher und Stauden einzeln oder in Gruppen dürfen an der Grenze zum öffentlichen und privaten Verkehrsraum maximal 1,0 m hoch sein. Die Vorgärten müssen den Charakter einer offenen Gestaltung erhalten.

4.3. Werbeanlagen [§ 74 (1) 2 LBO-BW]

Für jede Stätte der Leistung ist eine maximal 1,0 m² große Werbeanlage an der Erdgeschoss-Fassade zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.

4.4. Außenantennen [§ 74 (1) 4 LBO-BW]

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind an jedem Hauptgebäude nur zwei Außenantennen zulässig.

4.5. Stellplatznachweis [§ 74 (1) 2 LBO-BW]

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind für jede Wohneinheit 2,0 Stellplätze herzustellen.

Rechtsgrundlage: § 9 (1) 11 BauGB

Begründung:

Zum Schutze von Natur und Umwelt und zur Vermeidung großer asphaltierter Flächen sind die privaten Erschließungsstraßen mit nur 5,00 m Regelquerschnitt und ohne Wendeplatten vorgesehen. Der zu erwartende ruhende Verkehr kann auf diesen Straßen nicht untergebracht werden, sie sollen vielmehr den Charakter von Spielstraßen haben. Folglich müssen die Stellplätze auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Es wäre auch nicht vertretbar, Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches (Vogelsangweg und Grundlachen) in Betracht zu ziehen.

Die geplante Bebauungsstruktur und die angestrebte Wohnqualität einerseits, ferner die nur bedingt gesicherten Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern und die wenigen Busverbindungen lassen einen deutlich höheren privaten PKW-Bedarf erwarten. Es muss daher von mindestens zwei Fahrzeugen je Wohneinheit ausgegangen werden.

4.6. Kenntnisgabepflicht [§ 74 (1) LBO-BW]

Die nach § 50 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde zur Kenntnis zu geben.

5. Flächen- und Einwohnerbilanz

5.1 Nutzungen

Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 7 gesamt
Netto-Wohnbauland.....**11.561m²**
74,12 %

5.2 Flächen mit sonstigen Planungsbindungen

öffentliche Grünfläche
 einschließlich öffentlicher Geh- und Radweg
 innerhalb der öffentlichen Grünfläche1.951 m²

private Grünfläche in Netto-Wohnbauland enthalten.....(234 m²)

gesamt.....**1.951 m²**
12,51 %
(14,01 %)

5.3 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche
 Anschluss Straße „Grundlachen“ einschließlich Wendeplatte
 und östlicher Bürgersteig im Vogelsangweg634 m²

Öffentlicher Geh- und Radweg von der Wendeplatte
 bis zum Vogelsangweg400 m²

Private Erschließungsstraßen, Planstraßen A – D gesamt1.051 m²

Verkehrsflächen gesamt**2.085 m²**
13,37 %

Gesamtfläche des Geltungsbereiches**15.597 m²**
100,00 %

5.4 Einwohnerbilanz

Anzahl der Wohngebäude/Wohneinheiten (WE)

11 Ein- und Zweifamilienhäuser a 1,5 WE 17 WE

4 x 2 Doppelhäuser a 1,0 WE 8 WE

Wohneinheiten insgesamt 25 WE

Einwohner je Wohneinheit 2,8

Einwohner insgesamt 70

Einwohner je ha Geltungsbereich (70/1,56) 45

III Auswirkungen der Planung

1. Städtebauliche Auswirkungen

Schon mit der Anlage des südlichen Straßenstiches im Bereich Grundlachen wurde im Sinne einer kontinuierlichen innerörtlichen Siedlungsentwicklung der spätere Anschluss des Bebauungsplangebietes „Bahngürtle/Grundlachen“ vorbereitet. Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung eines einheitlich strukturierten, attraktiven Wohngebietes in ortskern- und infrastrukturnaher Lage und entspricht nach Art und Maß der geplanten Nutzung der deutlichen Nachfrage.

2. Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Der zusätzliche Verkehr aus dem Bebauungsplangebiet wird das angrenzende innerörtliche Verkehrssystem nur sehr gering mehr belasten. Bezüglich der Kapazitäten der angrenzenden Straßen ergeben sich keine Konsequenzen, Störungen der angrenzenden Baugebiete sind nicht zu erwarten.

3. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Im Bereich südlich der Grünzone wird eine bisher unbebaute Grundstücksfläche einer geordneten baulichen Entwicklung mit eigener, privater Erschließung, ausgehend von der Straße „Im Oberdorf“, zugeführt.

Für die im Südosten angrenzenden bestehenden Bebauungen wird mit der Renaturierung des Neubrunnenbaches und seine fachgerechte Einführung in die Bachverdolung die Gefahr von Überflutungen minimiert.

4. Auswirkungen auf die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen

Der zusätzliche Wasserbedarf für Trink-, Brauch- und Löschwasser nach Menge und Druck wird mit den zu erweiternden Versorgungsanlagen sichergestellt.

5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

5.1 Arten und Biotope

Ökologisch wertvolle Strukturen sind nicht vorhanden, negative Folgen für Natur und Landschaft werden durch planungsrechtliche Festsetzungen ausgeglichen.

5.2 Bodenwasser

Für das Bebauungsplangebiet ist allein die Nutzung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, Gefährdungen des Bodens und des Grundwassers im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen sind daher nicht zu befürchten.

Grundsätzliche Schutzvorkehrungen bezüglich der Versickerung von Dachwässern, des Ausschlusses von Oberflächenversiegelungen im privaten Bereich und zum Boden- und Wasserschutz sind durch textliche Festsetzungen und entsprechende Hinweise getroffen.

5.3 Boden

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

- sparsamer und schonender Umgang mit Boden,
- möglichst geringe Bodenverdichtung und Belastung,
- separate Behandlung von Mutterboden,
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet,
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- und Hofflächen, die nicht durch Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können und
- Wiederverwendung des bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen erforderlichen Bodenaushubes innerhalb des Plangebietes durch Geländemodellierung und Massenausgleich.

6. Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushaltsplan

Der Bebauungsplan wird zum größeren Teil von einem Erschließungsträger realisiert, lediglich die vorgeschlagenen Parzellen mit den Arbeitsnummern 15-17, 19 und 20 sind nicht im gesamten Leistungsumfang des Erschließungsträgers enthalten. Der öffentlichen Hand entstehen Kosten bezüglich Bodenerwerb, Bodenordnung, Planung und Erschließung.

IV. Verfahrensablauf

Lfd. Nr.	Verfahrensstand	Datum
1.	Aufstellungsbeschluss	29.11.2000
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	26.10. / 27.10.2001
3.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	08.11. - 10.12.2001
4.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	08.11. - 23.11.2001
5.	Abwägungs-, Zustimmungs- und Offenlagebeschluss	17.04.2002
6.	Ortsübliche Bekanntmachung	17.05.2002
7.	Öffentliche Auslegung	03.06. - 03.07.2002
8.	Abwägungs-, Zustimmungs- und Satzungsbeschluss	06.11.2002
9.	Inkrafttreten des Bebauungsplanes	

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 13.09.2002.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 466), zuletzt geändert am 22.04.1993

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

in der Fassung vom 12. März 1988 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg – NatSchGBW)

in der Fassung vom 29. März 1995.

Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO BW)

In der Fassung vom 1. Januar 1996, zuletzt geändert am 15.12.1997.

C. Anhang

1. Eingriffsbilanz des Grünflächenamtes der Stadt VS

Villingen-Schwenningen, den 14. November 2002

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister

Städtebauliche Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dieter Ehnes
Freier Architekt und Stadtplaner
An der Hammerhalde 55
78050 Villingen- Schwenningen
Tel. 07721/504242, Fax 504244

Änderungsdaten: (1. 30.01.02) (2. 01.02.02) 3. 09.10.02