

**Bebauungsplan Stadt Villingen-Schwenningen**  
**Stadtbezirk Rietheim**  
**Bebauungsplan "Schalmenäcker"**

**BEGRÜNDUNG**

vom 29.11.1984

**1. Allgemeines**

**1.1 Anlaß der Planaufstellung**

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaugebiet "Schalmenäcker" ist für den Stadtbezirk Rietheim das einzige neue Wohngebiet. Für dieses Gebiet soll, um den Wohnungsbedarf der nächsten Zukunft im Stadtbezirk Rietheim abdecken zu können, ein Bebauungsplan nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes aufgestellt werden.

**1.2 Grundkonzept im Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist aus dem seit dem 08.05.1981 rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

In dem Bebauungsplan wurde im nordwestlichen Teil eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 13 (RO), im Hinblick darauf übernommen, daß das Baugebiet an die Höchtenstraße angeschlossen werden muß und sich daraus die Notwendigkeit der Bebauung der vorgenannten Fläche ergibt. Als Ausgleich hierfür wurde nordöstlich des Baugebietes eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baugebietsfläche aufgegeben und nicht in den Bebauungsplan einbezogen.

Der Flächennutzungsplan weist die Grundstücke des Altdorfs, die im Bebauungsplan übernommen worden sind, als gemische Baufläche, die Grundstücke, die der Wohnbebauung zugeführt werden sollen, als Wohngebietsfläche, aus.

**1.3 Rechtsgrundlage des neuen Bebauungsplans**

Bundesbaugesetz vom 18.08.1976 in der jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 15.09.1977.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung vom 30.07.1981.

**2. Bebauung**

**2.1 Einordnung (Lage des Gebiets)**

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand des alten Dorfkerns Rietheim, nördlich der Oswald-Meder-Straße, östlich der Höchtenstraße.

## 2.2 Städtebauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan sieht in Anlehnung an die im Dorfkern vorhandene ein- und zweigeschossige offene Bebauung ebenfalls eine ein- und zweigeschossige offene Bebauung für Einzelhäuser, Doppelhäuser oder eine Reihenhausbauung vor.

Um das Dorfbild des Stadtbezirks Rietheim nicht zu stören, wurde bewußt auf eine höhergeschossige Bebauung verzichtet.

Die zweigeschossige Doppelhausbebauung wurde als Abschluß des Baugebietes auf dem topographisch höher gelegenen nördlichen Teil des Baugebietes geplant.

## 2.3 Gliederung des Baugebiets

Das Baugebiet gliedert sich in Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet. Im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft des vorhandenen Dorfgebietes und der nordwestlich, nördlich und östlich vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche wurde das Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Mit Rücksicht auf den Familienheimcharakter des Baugebietes sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zugelassen sowie Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 6 BauNVO nicht zulässig.

Im Dorfgebiet sind Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 sowie Tankstellen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO wegen der unmittelbaren Nachbarschaft des geplanten neuen Allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen, da diese Nutzungen die Wohnbauung im Allgemeinen Wohngebiet beeinträchtigen können und außerdem der Einbau von Tankstellen im Bereich der Oswald-Meder-Straße oder Höchtenstraße hier eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Haupterschließungsstraßen mit sich bringen würde.

Eine Ausnahme bilden hiervon wegen der vorhandenen Nutzung nur die Grundstücke Arb.-Nr. 21 und 16 auf dem Grundstück Flst. Nr. 64.

## 2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte. Für das Planungsgebiet ist die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder von einer Reihenhausbauung ausgewiesen.

## 3. **Verkehr**

### 3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt durch eine südlich des Planungsgebietes verlaufende Oswald-Meder-Straße bzw. durch die westlich verlaufende Höchtenstraße.



### 3.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt durch eine Wohnstraße, die ihren Anschluß an die Oswald-Meder-Straße im Süden und im Westen an die Höchstenstraße erhält.

Das Innere des Planungsgebietes wird durch einen befahrbaren Wohnweg erschlossen.

Um eine Verkehrsberuhigung zu erreichen und das Befahren der Wohnwege mit Lkw's zu unterbinden, ist die Ein- und Ausfahrt des gewerblichen Grundstücks Arb.-Nr. 21 auf dem Grundstück Flst. Nr. 64 (Bedachungsfirma Blessing) von und zu dem befahrbaren Wohnweg ausgeschlossen.

### 3.3 Landwirtschaftliche Feldwege

Die nördlich und östlich des Baugebietes vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen werden durch einen geplanten Umbau des im östlichen Teilbereich des Planungsgebietes vorhandenen Feldwegs erschlossen und durch einen Neubau im nordöstlichen Teilbereich ergänzt.

### 3.4 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien des Innenministeriums Baden-Württemberg (Garagenerlaß) nachzuweisen.

Hierfür sind Garagenstandorte im Bebauungsplan ausgewiesen. Außerdem können sie innerhalb der überbaubaren Fläche untergebracht werden.

## 4. Versorgung, Entsorgung, Abfallbeseitigung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH. Für das Planungsgebiet ist im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit Kinderspielplatz im nordöstlichen Teilbereich des Planungsgebietes eine zusätzliche Trafostation ausgewiesen.

Die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt entsprechend den Allgemeinen Versorgungsbedingungen der SVS AVB WasserV sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW für Löschwasser.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes ist in einem Gesamtentwässerungsplan für den Stadtbezirk Rietheim erfaßt, der mit Schreiben vom 18.10.1984 II-TB/He/Pl dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis zur Genehmigung vorgelegt wurde.

Im Plangebiet wird eine Trennkanalisation eingebaut, da die Kanalisation im Stadtbezirk Rietheim ein Weiteres an Abwasser nicht mehr aufnehmen kann. Dies ist begründet, teilweise in der Kanalisation in ihren Dimensionen, vor allem aber in der Größe des bestehenden Überlaufbeckens. In fernerer Zeit ist vorgesehen, daß in dieses Entwässerungsnetz ein noch nicht näher beschreibbares Baugebiet im Gewann "Staigäcker" und ein solches im Gewann "Oberdorf" mit angeschlossen werden soll. Beide Baugebiete sind in der Fortschreibung zum Flächennutzungsplan enthalten.

Das Schmutzwasser gelangt dann im weiteren Verlauf in die Zuleitung zwischen dem Regenüberlaufbecken und dem Pumpwerk für die Stadtbezirke Pfaffenweiler, Rietheim und Marbach zum Klärwerk Villingen. Das Regenwasser wird parallel verlegt und im Bereich des Flst. Nr. 1206 in die Brigach eingeleitet.

Für die Regenwasserentsorgung entstehen Aufwendungen in Höhe von ca. DM 200.000,--, für die Schmutzwasserentsorgung ca. DM 150.000,--. Der Gesamtbetrag für die Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung beläuft sich demnach auf DM 350.000,--.

Die Reinigung des Schmutzwassers und des kritischen Regenwassers aus dem gesamten Stadtbezirk Rietheim erfolgt in der Kläranlage des Stadtbezirks Villingen, die derzeit mit einem Kostenaufwand von DM 10.100.000,-- erweitert wird. Die Restmittel für die Kläranlage sind im Haushaltsplan 1985 ausgewiesen.

Die häuslichen und betrieblichen Abfälle werden im Rahmen der zugelassenen Beseitigungsanlage beseitigt.

## 5. Folgeeinrichtung

Die Planungsausweisungen verursachen mit Ausnahme der Anlage eines Kinderspielplatzes innerhalb einer öffentlichen Grünfläche keinen neuen Bedarf an Folgeeinrichtungen. Diese Auffassung wird durch das Staatliche Schulamt Villingen-Schwenningen sowie durch das städtische Jugendamt gestützt.

## 6. Grünflächen und Pflanzgebote

Im nordöstlichen Teil des Planungsgebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz ausgewiesen.

Am nördlichen und am östlichen Rande des Planungsgebietes ist zwecks Abschirmung des Baugebietes zur freien Landschaft ein Pflanzgebot vorgesehen, das in Form einer Satzung noch erlassen werden muß. Das gleiche gilt für die Abpflanzung des Gewerbebetriebes nördlich des Grundstücks Arb.-Nr. 21 auf dem Grundstück Flst. Nr. 64, um hier eine Abschirmung dieses Gewerbebetriebes zur geplanten Wohnbebauung zu erreichen.

## 7. Kosten

Straßenbaukosten einschließlich Gehwege, Fußwege und Feldwege	ca.	DM	550.000,--
Regenwasserkanal	ca.	DM	200.000,--
Schmutzwasserkanal	ca.	DM	150.000,--
Beleuchtungskosten	ca.	DM	47.000,--
Öffentliche Grünanlagen, Bepflanzungen und Kinderspielplatz		DM	90.000,--
Abbruchkosten		DM	17.000,--
			<hr/>
Insgesamt	ca.	DM	1.054.000,--

## 8. Finanzierung

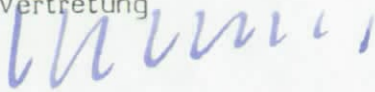
Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen (Kosten unter 7) erfolgt über einen Vertrag zwischen der Stadt Villingen-Schwenningen und der Landeskreditbank Baden-Württemberg, Abt. Kommunalfinanz. Diese können danach im Jahre 1985 begonnen werden.

9. Bodenordnungsmaßnahmen

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

Villingen-Schwenningen, den 29. NOV. 1984

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung



Kühn  
Bürgermeister