

# **Stadt Villingen-Schwenningen**

## **Begründung zum Bebauungsplan**

### **"Oberdorf"**

**(R / 2000)**

im Stadtbezirk Rietheim

für

das Gelände zwischen der „Höchtenstraße“ (im Osten), dem Landwirtschaftsweg (im Norden), der „Lohrstraße“ (im Westen) und den landwirtschaftlichen Nutzflächen (im Süden) bestehend aus den Flurstücken 87, 88, 88/2, 89, 89/1 bis 89/23, 93, 93/2 bis 93/7 und Teilen der Flurstücke 3, 50/6, 86 in der Gemarkung Rietheim.

19. Oktober 1999

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt  
durch:

**Amt für Stadtentwicklung**  
Planbezirk West

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "OBERDORF"**

(R / ..... ) für das Gelände im Stadtbezirk Rietheim zwischen der „Höchtenstraße“ (im Osten), dem Landwirtschaftsweg (im Norden), der „Lohrstraße“ (im Westen) und den landwirtschaftlichen Nutzflächen (im Süden) bestehend aus den Flurstücken 87, 88, 88/2, 89, 89/1 bis 89/23, 93, 93/2 bis 93/7 und Teilen der Flurstücke 3, 50/6, 86 in der Gemarkung Rietheim

### **Inhaltsverzeichnis**

|   |          |
|---|----------|
| <b>A. Begründung</b> .....  | <b>5</b> |
| <b>I. Planungsgegenstand</b> .....  | <b>5</b> |
| <b>1.0 Anlaß der Planaufstellung</b> .....                                      | <b>5</b> |
| <b>2.0 Plangebiet</b> .....   | <b>5</b> |
| 2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche<br>Abgrenzung.....          | 5        |
| 2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung .....                              | 5        |
| 2.3 Flora .....   | 6        |
| 2.4 Fauna.....  | 6        |
| 2.5 Erschließung.....   | 6        |
| 2.5.1 Verkehrliche Erschließung .....   | 6        |
| 2.5.2 Medientechnische Erschließung.....  | 6        |
| <b>3.0 Planerische Ausgangssituation</b> .....                                  | <b>6</b> |
| 3.1 Eigentumsverhältnisse .....   | 6        |
| <b>3.2 Bauleitplanung</b> .....   | <b>6</b> |
| 3.2.1 Flächennutzungsplan.....  | 6        |
| 3.2.2 Örtliches Planungsrecht.....  | 7        |
| 3.3 Landschaftsplan .....   | 7        |
| 3.4 Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen .....                                     | 7        |
| 3.4.1 Trinkwasserschutz .....   | 7        |
| 3.4.2 Schutz nach baden-württembergischen<br>Naturschutzgesetz .....            | 7        |
| 3.5 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder<br>Gutachten ..... | 7        |
| 3.5.1 Baumschutzsatzung .....   | 7        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>II. Planbild .....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>1.0 Planungsziele .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>2.0 Wesentlicher Planinhalt .....</b>  | <b>8</b>  |
| 2.1 Allgemeines Wohngebiet .....  | 8         |
| 2.2 Dorfgebiet.....   | 9         |
| 2.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und<br>Gemeinbedarfseinrichtungen.....         | 9         |
| 2.4 Verkehrsflächen .....   | 9         |
| 2.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen .....   | 9         |
| 2.4.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer<br>Zweckbestimmung.....                              | 10        |
| Zweckbestimmung: „Mischverkehrsfläche“ .....  | 10        |
| Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg“ .....  | 10        |
| 2.5 Grünflächen .....   | 10        |
| 2.5.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: „Gartenland“ ..                                       | 10        |
| 2.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und<br>sonstigen Bepflanzungen.....             | 10        |
| 2.7 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen<br>Bepflanzungen .....                | 11        |
| 2.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und<br>Entwicklung von Natur und Landschaft..... | 11        |
| <b>3.0 Textliche Festsetzungen.....</b>   | <b>12</b> |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung .....   | 12        |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung .....   | 12        |
| 3.3 Bauweise .....  | 13        |
| 3.4 Weitere Festsetzungen.....  | 13        |
| 3.5 Immissionsschutz .....  | 14        |
| 3.6 Grünfestsetzungen.....  | 14        |
| 3.7 Sonstige Festsetzungen .....  | 16        |
| <b>4.0 Örtliche Bauvorschriften .....</b>   | <b>18</b> |
| 4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1<br>LBO-BW) .....                       | 18        |
| 4.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW).....   | 19        |
| 4.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW) .....   | 19        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>5.0 Hinweise</b> .....   | <b>20</b> |
| 5.1 Bauweise .....  | 20        |
| 5.2 Flächenschwerpunkt .....  | 20        |
| 5.3 Denkmalschutz .....   | 20        |
| 5.4 Bodendenkmalschutz .....  | 20        |
| 5.5 Bodenschutz .....   | 20        |
| 5.6 Natur und Landschaft .....  | 21        |
| <b>6.0 Flächenbilanz</b> .....  | <b>22</b> |
| 6.1 Nutzungen .....   | 22        |
| 6.1 Flächen mit sonstigen Planungsbindungen .....                           | 22        |
| <b>III. Auswirkungen der Planung</b> .....                                  | <b>23</b> |
| <b>1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung</b> .....                    | <b>23</b> |
| <b>2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation</b> .....                | <b>23</b> |
| <b>3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen</b> .....                      | <b>23</b> |
| <b>4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft</b> .....                      | <b>23</b> |
| <b>5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushaltsplan</b> .      | <b>24</b> |
| 5.1 Kostenschätzung für die erschließungsbeitragsfähigen<br>Maßnahmen ..... | 24        |
| <b>6.0 Durchführung der Bodenordnung</b> .....                              | <b>24</b> |
| <b>IV. Verfahren</b> .....  | <b>24</b> |
| <b>B. Rechtsgrundlagen</b> .....  | <b>25</b> |
| <b>C. Anhang</b> .....  | <b>26</b> |

## **A. Begründung**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **1.0 Anlaß der Planaufstellung**

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat nach vorheriger Empfehlung des Ortschaftsrates des Stadtbezirkes Rietheim vom 03.05.1995, mit Beschluß vom 18.09.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberdorf“ im Stadtbezirk Rietheim beschlossen. Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines Wohngebiets mit ca. 40 WE, größtenteils Familienheimbebauung, das etwa 120 Einwohner beherbergen könnte. Darüber hinaus umschließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen, die im Rahmen der Versorgung des künftigen Wohngebiets mit wohnungsnahem Grün, sowie Flächen für notwendige Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 1a Baugesetzbuch vorhalten.

#### **2.0 Plangebiet**

##### **2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 87, 88, 88/2, 89, 89/1 bis 89/23, 93, 93/2 bis 93/7 und Teile der Flurstücke 3, 50/6 86 in der Gemarkung Rietheim.

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortskerns des Stadtbezirks Rietheim und wird begrenzt durch die

- landwirtschaftlichen Nutzflächen und – im Süden  
einer Hofstelle
- „Lohrstraße“ – im Westen
- landwirtschaftlichen Nutzflächen – im Norden
- „Höchtenstraße“ – im Osten

##### **2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet stellt sich als eine bislang vorwiegend als Viehweide genutzte Fläche dar. Innerhalb des am östlichen Rand befindlichen Senkenbereiches, hat sich infolge Nichtnutzung Ruderalvegetation mit unterschiedlichen Merkmalen angesiedelt. An diesen Senkenbereich angelehnt befindet sich das Anwesen „Lohrstraße 18“; ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit zugehöriger Garage. Entlang der „Höchtenstraße“ wurden straßenbegleitend Bäume jüngeren Datums gesetzt.

## **2.3 Flora**

Das Baugebiet „Oberdorf“ befindet sich am Nordrand der Ortschaft Rietheim. Das Plangebiet wird fast ausschließlich ackerbaulich genutzt. Nördlich des landwirtschaftlichen Weges befindet sich auf dem Flurstück Nr. 86 ein strukturreiches Feldgehölz, das als erhaltenswert einzuschätzen ist und in seinen Randbereichen zu ergänzen wäre.

Schutzwürdige Biotope sind innerhalb des geplanten Baugebiets nicht vorhanden. Erhaltenswerte Einzelbäume stehen entlang der „Lohrstraße“ und der „Höchtenstraße“.

Auf dem Flurstück Nr. 88, südöstlich des landwirtschaftlichen Weges befindet sich eine landwirtschaftlich gering genutzte Wiese, deren ökologischer Wert durch gezielte Maßnahmen verbessert werden kann.

## **2.4 Fauna**

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebiets wird eine gesonderte faunistische Erhebung nicht als erforderlich angesehen, da die bestehenden Biotoptypen (Siedlungsbereich der Stadt: hierzu zählen Brachen und Ruderalflächen, vegetationsfreie Flächen, Wiesen, Gewässer und deren Ränder, Gebäudeteile, Kleingärten und Obstbaumbestände etc.) nicht auf eine besondere faunistische Ausstattung schließen lassen.

## **2.5 Erschließung**

### **2.5.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird begrenzt durch das öffentliche Straßenland

- der „Lohrstraße“,
- der „Höchtenstraße“,
- eines landwirtschaftlichen Weges,

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

### **2.5.2 Medientechnische Erschließung**

Das Plangebiet wird über die in den öffentlichen Verkehrsflächen „Höchtenstraße“ und „Lohrstraße“ liegenden Medien ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

## **3.0 Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Gesamtfläche des Plangebiets befindet sich mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 88/2 und die südliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 93 im Eigentum der Stadt Villingen Schwenningen.

### **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 Bekannt-

machung im Februar 1998 zum Abschluß gebracht worden. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 28.02.1998 wirksam.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche aus. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.

### **3.2.2 Örtliches Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtete sich nach § 35 BauGB.

Die vorgesehene 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.

Generell sollen im Nahbereich der nördlichen Wohnstandorte Villingens „die landschaftlichen Qualitäten zur Schaffung abwechslungsreicher Naherholungsgebiete stärker herausgearbeitet werden: z.B. durch Bäume entlang von Wegen als Gliederungselemente, durch Bänke an Aussichtspunkten etc., um den Naherholungswert zu erhöhen.“

Zugrunde liegendes Prinzip der innerstädtischen Grünplanung ist die Grünvernetzung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

### **3.4 Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen**

#### **3.4.1 Trinkwasserschutz**

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

#### **3.4.2 Schutz nach baden-württembergischen Naturschutzgesetz**

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

### **3.5 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten**

#### **3.5.1 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 angeführt 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 NatSchG BW geschützt sind.

## II. Planbild

### 1.0 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung im Hinblick auf eine der nutzungsstrukturellen Ausprägung des Umfeldes entsprechenden Innenentwicklung der Stadt geschaffen.

Dabei werden insbesondere folgende Ziele angestrebt:

- eine Sicherung an Bauland zur vorrangigen Eigenentwicklung des Stadtbezirkes,
- Arrondierung des Stadtgefüges 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 – ein reduzierter Flächenverbrauch aus gesamtstädtischer Sicht durch ein Höchstmaß baulicher Dichte bei gleichzeitiger Gewährleistung der ökologischen Funktionen der lokal relevanten Schutzgüter,
- den Ansprüchen der anliegenden Nutzungen hinsichtlich der Bedarfsdeckung im Bereich „Grünversorgung“,
- 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.

Bei der planungsrechtlichen Umsetzung der Bauvorhaben handelt es sich um die Vorbereitung eines Eingriffs.

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; mit Ausnahme des sich im Übergangsbereich zum Dorfkern befindlichen südlichen Bereiches als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

Bei einer dominierenden eingeschossigen Bauweise wird lediglich im Mittelabschnitt der Neubebauung entlang der „Höchtenstraße“ als in baustruktureller Hinsicht vertretbarer städtebaulicher Hochpunkt eine Zweigeschossigkeit vorgesehen. Ein Dachgeschossausbau ist unabhängig von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung der geplanten baulichen Struktur auf eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,3 - 0,4 festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer relativen Baufreiheit wird nahezu überall eine flächige Überbaubarkeit festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist der westliche Randbe-

reich des Baugebiets, um somit eine visuelle Aufweitung der das Baugebiet nach Westen begrenzenden Grünfläche zu erzielen.

Entsprechend dem vorrangigen Planungsziel werden zur Sicherung einer kleinteiligen Einzelhausbebauung die Baukörperlängen der zulässigen Einzelhausbebauung auf 15 m begrenzt.

## **2.2 Dorfgebiet**

Im Hinblick auf die benachbarte landwirtschaftliche Hofstelle wird der südliche Teilbereich des Baugebietes als Dorfgebiet festgesetzt. Innerhalb des Dorfgebietes sind Nutzungen, die den dominanten Wohncharakter des Gesamtbaugbietes stören würden unzulässig. Zur Wahrung der notwendigen Abstände zu der südlich gelegenen Viehweide ist nach einer 3 m tiefen Vorgartenzone eine 15 m tiefe Überbaubarkeit vorgesehen.

Ebenso wie im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden im Dorfgebiet bei relativ höherer Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstücks (GRZ: 0,35, GFZ: 0,4) zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauung die zulässigen Baukörperlängen der Einzel- bzw. Doppelhausbebauung auf 15 m begrenzt.

## **2.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinbedarfseinrichtungen**

Im Sinne der Minimierung der Bodenversiegelung innerhalb des Plangebietes werden die Standorte der, in ihrer Qualität der Ausführung definierten, oberirdischen, offenen Stellplätze, sowie die der zulässigen Garagen dahingehend bestimmt, daß diese lediglich auf den überbaubaren Grundstücksflächen als Grenzgaragen, bei einzuhaltenden Mindest- und Maximalabständen zum öffentlichen Straßenraum zulässig sind.

Ziel dieser Festsetzung ist eine Minimierung des grundstücksinternen Erschließungsaufwandes im Gesamtkontext einer geordneten Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie eine potentielle Verlärmung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu vermeiden. Darüber hinaus gewährleisten die geforderten Mindestabstände verkehrssicherheitsrelevante Belange, in dem, bis zur Öffnung des Garagentores, in die Garage einführende Kfz nicht im öffentlichen Raum, sondern auf dem Grundstück zu stehen kommen; der fließende Verkehr wird somit nicht beeinträchtigt, sowie indirekt die Erfüllung eines Stellplatznachweises von 1 : 2 gewährleistet.

## **2.4 Verkehrsflächen**

### **2.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Straßenzüge „Lohrstraße“ und „Höchtenstraße“ werden planungsrechtlich gesichert: Während die „Lohrstraße“ in ihrer Ausbaubreite verbleibt wird die „Höchtenstraße“ innerhalb des Geltungsbereichs nach folgendem Musterquerschnitt ausgebaut: (von West nach Ost)

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Gehweg                  | 2,0 m |
| Parkstände, Bauminseln  | 2,0 m |
| Fahrbahn                | 5,5 m |
| Grünstreifen (partiell) | 2,0 m |
| Graben                  | 1,5 m |

Um dem zu erwartenden Besucherverkehr innerhalb des Baugebiets Parkierungsflächen anbieten zu können werden in der „Höchtenstraße“ Parkstände festgesetzt.

## **2.4.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

### **Zweckbestimmung: „Mischverkehrsfläche“**

Zur Schaffung attraktiver Wohnverhältnisse, die eine Verkehrsberuhigung und weitgehende Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer beinhaltet, wird, ausgehend von der als Sammelstraße fungierenden „Höchtenstraße“ eine als Ringstraße auszubildende Mischverkehrsfläche („Herdweg“) mit einer Ausbaubreite von 6,0 m zur inneren Erschließung des Baugebietes vorgesehen.

### **Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg“**

Zur Sicherung der fußläufigen Querbarkeit des Baugebiets sowie um die Erlebbarkeit des Grünzuges als Ganzes zu gewährleisten wird, ausgehend von der „Lohrstraße“ eine Fußwegeverbindung zur inneren Erschließungsstraße „Herdweg“ vorgesehen. Darüber hinaus ist dieser Weg Bestandteil eines im Aufbau befindlichen Wegesystems zur Vernetzung der Wohngebiete untereinander sowie mit den Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur.

## **2.5 Grünflächen**

### **2.5.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: „Gartenland“**

Das Baugebiet wird nach Westen hin, und somit zur freien Feldflur begrenzt durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug. Dieser formt im Sinne einer Ortsrandeingrünung den Siedlungsrand aus und schafft einen fließenden Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum. Die Notwendigkeit öffentlicher Grünflächen ist aufgrund der angrenzenden, aufgelockerten baulichen Struktur nicht zu erkennen. Die Versorgung mit wohnungsnahem Grün wird auf den privaten Grundstücken gewährleistet.

Die Gartenlandflächen nehmen im wesentlichen die Sammelkompensationsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB auf. Ihre Funktion als halböffentlicher Erholungsraum wird durch die sie kreuzenden, bzw. tangierenden Wege gewährleistet; die Erlebbarkeit der Grünfläche ist somit gegeben.

Zur Sicherung der baulichen Struktur werden bei der Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung lediglich Teilflächen der Wohnbaugrundstücke in Anrechnung gebracht. Diejenigen Grundstücksteile, die an gebietsprägende Grünflächen stoßen und nicht angerechnet werden sollen, werden entsprechend ihrer dominanten Funktion als private Grünflächen der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt. Teile der privaten Grünflächen können somit ohne Einschränkung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft, sowie ohne Einschränkung der Erlebbarkeit des Grünzuges veräußert werden.

## **2.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Baugebietes sowie im Zusammenhang des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft wird abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße eine Mindestanzahl standorttypischer Laubbäume und Sträucher gefordert. Als Empfehlung wird auf die anhängige Artenliste hingewiesen, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und somit ergänzbar ist.

Im Sinne der Gliederung des öffentlichen Straßenraums wird die „Höchtenstraße“ zur Allee ausgebaut, in dem an geeigneten Standorten hochstämmige Laubbäume zu setzen sind.

Die vorhandenen jüngeren Baumpflanzungen in der nördlichen „Lohrstraße“ werden zu einer Allee ergänzt.

Den bestehenden landwirtschaftlichen Weg begleitend wird ein Feldgehölz entwickelt, indem die vorhandene Gehölzstruktur aufgenommen und ergänzt wird, bzw. südlich des Weges ein entsprechendes Gehölz angelegt wird.

Entsprechend der Funktion des halböffentlichen Grünzuges als Retentionsfläche ist hier eine Initialbepflanzung aus vereinzelt, standortgerechten Sträuchern und Bäumen sowie Schilf und anderen an wassernahe Standorte gebundenen, standortgerechten Pflanzen anzulegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **2.7 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Rahmen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden die bestehenden, erhaltenswerten Laubbäume innerhalb der „Lohrstraße“ in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Sie werden Bestandteil der Grünkonzeption für diesen Bereich, so daß diese bestehenden Gehölze komplementär zu den neu anzupflanzenden Grünelementen zu sehen ist. Das nördlich des bestehenden landwirtschaftlichen Weges gelegene Feldgehölz wird planungsrechtlich gesichert.

## **2.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird, zur Sicherung der Grundwasserspende vor Ort, das innerhalb des Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zur Versickerung gebracht.

Für die Baugrundstücke mit den Arbeitsnummern 21 - 25 sind, soweit die topographischen Gegebenheiten dieses ermöglichen, die nicht auf dem Grundstück versickerbaren Dachwässer innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft E zu versickern.

Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, topographischen Gegebenheiten die eine solche Verfahrensweise technisch schwierig oder auch wirtschaftlich unzumutbar erscheinen lassen, sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation die Entwässerung zu gewährleisten. Eine Brauchwassergewinnung ist zulässig.

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

### **3.0 Textliche Festsetzungen**

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 23.11.1994,  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am  
22.04.1993

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

- a) **Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Absatz 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Handwerksbetriebe sowie die unter § 4 Absatz 2 Nr. 3 genannten Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke unzulässig.**
- b) **Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3, Nr. 2 - 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**
- c) **Im Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Absatz 2 Nr. 4, 6, 8 und 9 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen sowie die unter § 5 Absatz 2 Nr. 7 genannten Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.**

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.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

- d) **Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume, Flure und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen werden die Flächenanteile unter 1,5 m lichte Höhe nicht mit angerechnet.**

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist eine planungsrechtliche Gleichbehandlung von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen gegenüber solchen in Vollgeschossen.

- e) **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 Vollgeschosß zulässig.

### **3.3 Bauweise**

- f) **Als abweichende Bauweise ist festgesetzt: Baukörper bis zu einer maximalen Länge von 15,0 m in offener Bauweise sind zulässig.**

**Begründung:**

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

### **3.4 Weitere Festsetzungen**

- g) **Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Grenzgaragen, mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,5 m und höchstens 8 m oder auf den hierfür festgesetzten Flächen 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.

- h) **Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässig; Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung bis zu einer Größe von  $\leq 15 \text{ m}^3$  umbauter Raum sind zulässig.**

**Begründung:**

Um eine geordnete Nutzung der nicht überbauten 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 der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

- i) **Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig**

**Begründung:**

Erhalt des Vorgartencharakters durch Ausschluß von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

- j) **Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten 1-4, 5-7, 11-21 und 22 - 24 ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**

**Begründung:**

Die Festsetzung dient der Verdeutlichung des Planbildes.

- k) **Die Einteilung 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

### 3.6 Grünfestsetzungen

- l) **Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Dorfgebietes (MD) sind je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Laubbaum (siehe hierzu Anlage 1: Artenliste I - III vom Februar 1996) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.**

- m) **Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Dorfgebietes (MD) sind je 75 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 standorttypischer Strauch (siehe hierzu Anlage 1: Artenliste IV vom Februar 1996) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.**

**Begründung:**

Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

- n) **Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A ist an der hierfür gekennzeichneten Stelle ein standortgerechter Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.**

**Begründung:**

An einem exponierten Standort wird als ortsbildprägendes Element ein singulär stehender Laubbaum I. Ordnung gesetzt.

- o) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen B ist das vorhandene Feldgehölz in seinen Randbereichen durch standortgerechte Gehölze zu ergänzen.**
- p) Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen B ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, daß der Eindruck eines geschlossenen Feldgehölzes erhalten bleibt.**
- q) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen D ist ein lückiges, freiwachsendes Feldgehölz aus standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und bei Abgang zu ersetzen.**

**Begründung:**

Den bestehenden landwirtschaftlichen Weg begleitend wird ein Feldgehölz entwickelt, indem die vorhandene Gehölzstruktur aufgenommen und ergänzt wird, bzw. südlich des Weges ein entsprechendes Gehölz angelegt wird.

- r) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen C ist eine Initialbepflanzung aus vereinzelt, standortgerechten Sträuchern und Bäumen sowie Schilf und anderen an wassernahe Standorte gebundenen, standortgerechten Pflanzen anzulegen und bei Abgang zu ersetzen.**

**Begründung:**

Entsprechend der Funktion des halböffentlichen Grünzuges als Retentionsfläche ist hier eine Initialbepflanzung aus vereinzelt, standortgerechten Sträuchern und Bäumen sowie Schilf und anderen an wassernahe Standorte gebundenen, standortgerechten Pflanzen anzulegen und bei Abgang zu ersetzen.

- s) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Lohrstraße“ sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.**
- t) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Höchtenstraße“ sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen hochstämmige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.**

**Begründung:**

Unter Berücksichtigung bestehender, erhaltenswerter Baumpflanzungen wird die „Lohrstraße“ als auch die „Höchtenstraße“ zum Ortsausgang hin zur Allee ausgebildet.

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

**Begründung:**

Regelung des Umfangs der Pflanzbindungen auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

- v) **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.**

- w) **Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg", sind mit wassergebundener Oberfläche auszuführen.**

**Begründung:**

Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebiets durch die öffentliche Hand und durch private Erschließungsmaßnahmen weitestgehend beschränkt.

### **3.7 Sonstige Festsetzungen**

- x) **Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) und des Dorfgebietes (MD) sind die anfallenden Niederschlagswasser auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen über pflanzenbestandene, belebte Bodenschichten zu versickern. Für die Baugrundstücke mit den Arbeitsnummern 21 - 25 sind, soweit die topographischen Gegebenheiten dieses ermöglichen, die nicht auf dem Grundstück versickerbaren Dachwässer innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu versickern. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, topographischen Gegebenheiten sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation die Entwässerung zu gewährleisten. Eine Brauchwassergewinnung 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 Grundwasserspense vor Ort.

- y) **Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft C sind die Wiesen mindestens alle zwei Jahre zu mähen.**

**Begründung:**

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

- z) **Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft C sind Versickerungsmulden anzulegen und behutsam in das Gelände zu integrieren.**

**Begründung:**

Im Rahmen der Sicherung der Niederschlagswasserversickerung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird innerhalb der halböffentlichen Grünfläche eine naturnah gestaltete Versickerungsmulde eingerichtet.

- aa) **Den innerhalb des Geltungsbereichs möglichen Eingriffen in Natur und Landschaft (Allgemeines Wohngebiet mit den Arbeitsnummern 7 bis 25, Dorfgebiet mit den Arbeitsnummern 1 bis 6, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf den Flurstücken 89, 89/1 und 89/10) werden die Sammelausgleichsmaßnahmen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft C, die Pflanzungen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A, B, C, D sowie die Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 6.8 und 6.9 zugeordnet.**

**Begründung :**

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

## 4.0 Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung (LBO-BW) vom 08.08.1995

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

- a) Die Traufhöhe bemißt sich zwischen der mittleren Höhe 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 | 4,0 | 6,0 |

Die Höhendifferenz zwischen der mittleren Höhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Traufhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz zugelassen werden.

(Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

- b) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) sind bei eingeschossigen Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit mindestens 38° und höchstens 45° Dachneigung und bei zweigeschossigen Hauptgebäuden nur geneigte Dächer bis höchstens 36° Dachneigung zulässig. Der Dachüberstand beträgt mindestens 0,5 m, gemessen zwischen Traufe und aufgehendem Mauerwerk. Untergeordnete Bauteile dürfen eine andere Dachneigung aufweisen.
- c) Garagen sind mit Satteldächern und einer Neigung von mindestens 25° und höchstens 38° auszuführen. Für Carports sind flache und flachgeneigte Dächer bis max. 15° Neigung zulässig, sofern diese zumindest extensiv begrünt sind. Für begrünte Dächer beträgt die aufzubringende Substratschichtstärke mindestens 10 cm.
- d) 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.
- e) Dachaufbauten sind innerhalb der unteren zwei Drittel der Dachfläche mit einer maximalen Gesamtlänge von 1/2 der Trauflänge des Gebäudes zulässig.
- f) Der seitliche Randabstand zwischen Gaube und Ortgang, bzw. Brandwand muß mindestens 1,0 m betragen.
- g) Zwischen Gaupenvorderkante bzw. Oberkante der vorgeschriebenen Brüstung und der Dachtraufe müssen mindestens drei Ziegelagen durchlaufen.
- h) Das Gaupenöffnungsmaß beträgt maximal 1,20 m bei überwiegendem Glasanteil.
- i) Auf der straßenabgewandten Seite des Baukörpers sind liegende Dachfenster mit einer maximalen Breite von 1,0 m und einer maximalen Höhe von 1,5 nur einzeln, nicht übereinander und nicht in Reihe zulässig.

- j) Die Dachdeckung ist mit Ziegeln in der Farbgebung rot bis braun auszuführen.
- k) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die Fassaden in Putz oder Holz mit einer Farbgebung in hellen Tönen aus dem Spektrum weiß, beige, gelb und braun - ohne Leuchtkraft auszuführen.

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

- a) Die Baugrundstücke sind 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.
- b) 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.

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

- a) Werbeanlagen sind 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.
- b) Die Höhe der Werbeanlage darf 0,5 m, die Länge 2,5 m nicht überschreiten.
- c) Werbeanlagen müssen von Tor-, Tür-, Fensteröffnungen, Durchgängen, Fensterläden, Stein- und Holzgewänden, Putzfaschen und Gesimsen einen Mindestabstand von 0,2 m einhalten.
- d) Ausleger sind bis zu einer Ausladung von 0,8 m ausnahmsweise zulässig, sofern die Belange des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.
- e) Die Beleuchtung von Werbeanlagen muß blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

## 5.0 Hinweise

### 5.1 Bauweise

- a) 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,

- a) bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.  
b) 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:

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

### 5.3 Denkmalschutz

- a) Falls Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o. ä. durch Baumaßnahmen betroffen werden, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg zu benachrichtigen.

### 5.4 Bodendenkmalschutz

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

### 5.5 Bodenschutz

- a) 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.

## **5.6 Natur und Landschaft**

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

## 6.0 Flächenbilanz

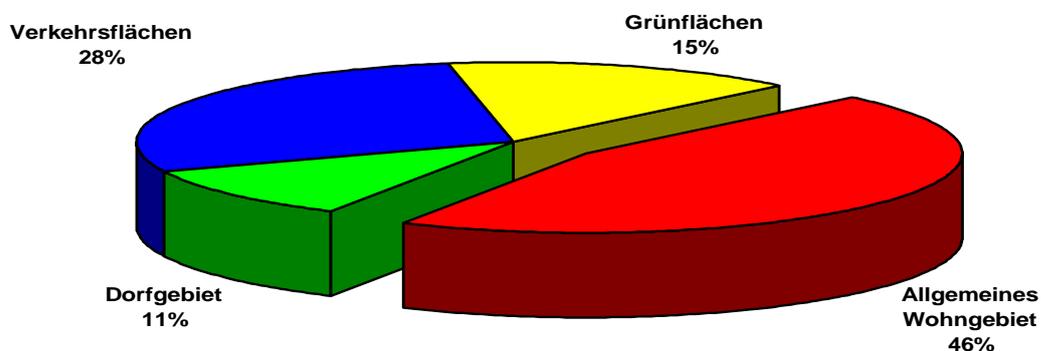
### 6.1 Nutzungen

| Nutzungsarten                        | Fläche in m <sup>2</sup> |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet               | 15.240,3                 |
| Dorfgebiet                           | 3.620,0                  |
| Verkehrsflächen                      | 9.452,7                  |
| Davon                                |                          |
| Öffentl. Verkehrsflächen             | 5558,4                   |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung | 3.894,3                  |
| Grünflächen                          | 5096,8                   |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | <b>33.409,8</b>          |

### 6.1 Flächen mit sonstigen Planungsbindungen

| Flächen mit sonstigen Planungsbindungen  | Flächen in m <sup>2</sup> |
|--|---------------------------|
| Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                 | 1.858,4                   |
| Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen             | 4.356,1                   |
| Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | 2.783,1                   |
| Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen                       | 156                       |
| <b>Gesamtfläche:</b>   | <b>5.238,9</b>            |

### Nutzungen



### **III. Auswirkungen der Planung**

#### **1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung**

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen stellen eine Nutzungszuführung einer teilerschlossenen Fläche dar und arrondieren die vorhandene Siedlungsstruktur.

Hinsichtlich der nutzungsstrukturellen Konzeption wird im wesentlichen eine dominierende Wohnfunktion planungsrechtlich gesichert.

Der erhöhte Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen, resultierend aus der vorgesehenen Bebauung, wird durch die vorhandene Einrichtung gedeckt.

#### **2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation**

Infolge der baulichen Nutzung wird sich das Verkehrsaufkommen naturgemäß geringfügig erhöhen. Die hierdurch stärker belasteten Straßenzüge „Höchtenstraße“ und „Oswald-Meder-Straße“, bzw. „Pfaffenweiler Straße“ sind hinsichtlich ihres Kapazitätspotentials in der Lage diesen Zuwachs aufzunehmen.

#### **3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes war bislang eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Auf umliegende Nutzungen wirkt sich die neu eingeführte nicht störend aus. Der zu verzeichnende Verlust an Freifläche stellt, da die Bestandsnutzung nicht zur Grünraumversorgung (wohnungsnahes Grün) zählt, keine städtebaulich nachteilige Entwicklung dar.

Die Nachfragesituation für die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen wird weiter gestärkt, so daß diesbezüglich eine nutzungsstrukturell stärkere Auslastung des Stadtbezirks zu erwarten ist.

Die Umsetzung der Grünvernetzung der Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur wird in Teilen planungsrechtlich gesichert. Die Vollendung dieser attraktiven, fußläufigen Wegeverbindungen zur Einbindung des Baugebiets in das Ortsgefüge ist durch weitere Planungen zu sichern.

Eine unzumutbare stärkere Immissionsbelastung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht initiiert, da die nunmehr vorgesehenen Nutzungen (Wohnnutzung) sich nicht von den angrenzenden Bestandsnutzungen unterscheiden. Eine Verschlechterung der Wohnsituation tritt nicht ein.

#### **4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Bestehende, ökologisch wertvolle Strukturen werden planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt. 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 Haushaltsplan

### 5.1 Kostenschätzung für die erschließungsbeitragsfähigen Maßnahmen

## 6.0 Durchführung der Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im wesentlichen im Eigentum der Gemeinde. Grundstücke Privater wurden im Rahmen einer freiwilligen Umlegung in die Bodenordnung einbezogen.

## IV. Verfahren

| Verfahrensstand                             | Datum / Fristen                  |
|---|----------------------------------|
| Aufstellungsbeschluß                        | 04. Oktober 1995                 |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | 03. Mai - 15. Juni 1996          |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung               | 14. Mai 1996                     |
| Abwägungs- und Offenlagebeschluß            | 22. Juli 1996                    |
| Öffentliche Auslegung                       | 09. September – 11. Oktober 1999 |
| Abwägungs- und Satzungsbeschluß             | 24. November 1999                |
| Inkrafttreten des Bebauungsplanes           |                                  |

## **B. Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 23.11.1994

### **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

Villingen-Schwenningen, den 18. Januar 2000

Bürgermeisteramt

~~Übersichtsplan unmaßstäblich~~

## ~~2. Anlaß und Ziel der Änderung~~

~~Der seit dem 24.09.1994 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Schilterhäusle" weist entsprechend der Zielsetzungen der Stadt Villingen-Schwenningen im städtebaulichen Wettbewerb "Wohnen und Arbeiten im Zentralbereich Villingen-Schwenningen" überwiegend Wohnungen in Geschöß- und Mehrfamilienheimbauten aus. Lediglich in Block WA 2 sind 17 Reihenhäuser festgesetzt.~~

~~Die sich derzeit darstellende Wohnungssituation in dieser Stadt zeichnet sich dadurch aus, daß eine große Nachfrage nach Familienheimen zu verzeichnen ist, kurzfristig aber keine Familienheimgrundstücke in den großen Stadtbezirken zur Verfügung gestellt werden können. Erst mittelfristig (ca. 3 Jahre) stehen wieder Familienheimgrundstücke in Villingen (Baugebiet "Oberer Steppach / Voderer Eckweg") und in Schwenningen (Baugebiet "Kleines Eschle") zur Verfügung. Das derzeitige Defizit an Familienheimgrundstücken kann in sehr begrenztem Umfang nur in den kleinen Stadtbezirken oder in den Umlandgemeinden befriedigt werden. Dies widerspricht jedoch dem auch mit den Nachbargemeinden abgestimmten Ziel der Stadtentwicklungspolitik von Villingen-Schwenningen dargelegt in den Kernaussagen des in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan - den Wohnungsbedarf der Verwaltungsgemeinschaft in erster Linie im Zentralbereich zu realisieren.~~

## ~~3. Übergeordnete Planung~~

~~Die Abstimmung mit der übergeordneten Planung wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Schilterhäusle" vorgenommen. Inzwischen ist der neue Flächennutzungsplan, der den Planbereich als Wohnbaufläche darstellt, soweit im Verfahren gediehen, daß die Offenlage im März 1995 im gemeinsamen Ausschuß beschlossen werden kann.~~

## ~~4. Städtebauliche Lösung~~

~~Ausgehend von der Zielsetzung im Wettbewerb und im Bauleitplanverfahren: überwiegend Geschößbauten, mittlere Bauhöhen / gemischte Gebäudeformen, kräftige Akzentuierung der städtebaulichen Raumkanten, gemischte Baustrukturen in Form einer geschlossenen Blockrandbebauung und Einzelhausbebauung an jeweils 2 Baublockseiten, um ein Mindestmaß an Transparenz und Durchlässigkeit zu gewährleisten und ausgehend von anerkannten gestalterischen Grundsätzen im Städtebau zur Strukturierung und Ordnung der Gebäudetypen innerhalb eines Straßenzuges, empfehlen die Planer, in den Blöcken WA 7 und WA 8 anstelle der insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser (ca. 15 - 20 WE) 23 Reihenhäuser (Block WA 7 = 13 Reihenhäuser, Block WA 8 = 10 Reihenhäuser) festzusetzen.~~

~~Die überwiegende Bauweise und der Grad der Baudichte im Baugebiet "Schilterhäusle" lassen als Haustyp für ein Familienheim nur das Reihenhaus zu und als Standort nur die Nordseite der Baublöcke, damit die knapp bemessenen Freizeitflächen nach Süden orientiert sein können. Darüber hinaus kommen nur solche Blöcke in Frage, bei denen die Akzentuierung der Blockecken durch "kräftigere" Gebäudetypen übernommen werden kann.~~

~~Die neuen Gebäudetypen "Reihenhaus" und "Mehrfamilienhaus" entsprechen denen im übrigen Baugebiet. Entsprechend gelten auch die gleichen Festsetzungen. Lediglich für das nördliche Mehrfamilienhaus mußte eine verkürzte Ab-~~

~~standsfläche an der Nordseite gewählt werden, um die städtebaulich gewollte Symmetrie in diesem Bereich zu erhalten.~~

~~Ein weiterer Änderungsvorschlag besteht darin, in Block MI 3 anstelle des 3-geschossigen Gebäudes für Kleingewerbe / Wohnen zwei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser festzusetzen. Es wird erwartet, daß die Nachfrage nach Kleingewerbe / Wohnen nicht so hoch sein wird, daß dieses Gebäude benötigt wird. Außerdem wird dieser Bereich durch die vorgeschlagenen Mehrfamilienhäuser städtebaulich aufgewertet.~~

~~Im Gegensatz zu den übrigen Mehrfamilienhäusern im Baugebiet erhalten die beiden neuen Gebäude Tiefgaragen, damit der Blockinnenbereich frei von Nebenanlagen bleibt und somit begrünt werden kann.~~

#### ~~5. Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft~~

~~Durch die Planänderung ergeben sich keine Änderungen in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und somit auch keine Notwendigkeit, weitere Maßnahmen zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft festzusetzen.~~

#### ~~6. Voraussichtliche Kosten für die Stadt~~

~~Es entstehen keine weitere Kosten für die Erschließung der Grundstücke gegenüber den im Planverfahren "Schilterhäusle" genannten Kosten.~~

In Vertretung

gez. Fußhoeller

Rolf Fußhoeller  
Erster Bürgermeister