



Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften
für das Gebiet

"Auf der Höchten II"

im Stadtbezirk Rietheim

04.10.2002

für, die Flurstücke 104/1, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362 und 1363 sowie für Teilflächen der Flurstücke 50/6, 105 und 105/1 der Gemarkung Rietheim

Der Stadt Villingen-Schwenningen vorgelegt
durch:

Amt für Stadtentwicklung
Planbezirk West

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "Auf der Höchten II"
(R /) im Stadtbezirk Rietheim

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	4
I. Planungsgegenstand	4
1.0 Anlass der Planaufstellung	4
2.0 Plangebiet	4
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung	4
2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung	4
2.3 Flora	4
2.4 Fauna.....	5
2.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	5
2.5.1 Verkehrliche Erschließung	5
2.5.2 Ver- und Entsorgung	5
2.5.3 Medientechnische Erschließung	5
3.0 Planerische Ausgangssituation	6
3.1 Eigentumsverhältnisse	6
3.2 Bauleitplanung	6
3.2.1 Flächennutzungsplan	6
3.2.2 Örtliches Planungsrecht	6
3.3 Landschaftsplan	6
3.4 Schutzgebiete/ Schutzbestimmungen	6
3.4.1 Trinkwasserschutz	6
3.4.2 Schutz nach baden-württembergischen Naturschutzgesetz	7
3.5 Sonstige, planungsrelevante Satzungen, Verordnungen oder Gutachten	7
3.5.1 Baumschutzsatzung	7
II. Planbild	8
1.0 Planungsziele	8
2.0 Wesentlicher Planinhalt	9
2.1 Allgemeines Wohngebiet.....	9
2.2 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinbedarfs-einrichtungen	9
2.3 Verkehrsflächen	10
2.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen	10
2.3.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
2.4 Grünflächen	10
2.4.1 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung	10
2.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	10

3.0 Textliche Festsetzungen	11
3.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung	11
3.3 Bauweise	12
3.4 Weitere Festsetzungen	12
3.5 Grünfestsetzungen	14
3.6 Immissionsschutz	15
3.7 Sonstige Festsetzungen	16
4.0 Örtliche Bauvorschriften	17
4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)	17
4.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)	18
4.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)	18
4.4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)	18
4.5 Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 NR. 2 LBO-BW)	19
4.6. Kenntnigabepflicht (§74 Abs. 1 Nr.7 LBO - BW).....	19
4.7. Geländemodulation	19
5.0 Hinweise	20
5.1 Bauweise	20
5.2 Flächenschwerpunkt	20
5.3 Bodendenkmalschutz	20
5.4 Bodenschutz	20
5.5 Natur und Landschaft.....	21
5.6 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten	21
5.7. Geotechnik	21
6.0 Flächenbilanz	21
6.1 Nutzungen	21
III. Auswirkungen der Planung	22
1.0 Städtebauliche Auswirkungen der Planung	22
2.0 Auswirkungen auf die verkehrliche Situation	22
3.0 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	22
4.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	22
5.0 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	23
6.0 Durchführung der Bodenordnung	23
IV. Verfahren	24
B. Rechtsgrundlagen	25

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.0 Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Villingen-Schwenningen hat mit Beschluss vom 29.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Höchten II“ im Stadtbezirk Rietheim beschlossen. Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines Wohngebiets mit ca. 21 WE, größtenteils Familienheimbebauung. Darüber hinaus umschließt der Geltungsbereich Flächen für notwendige Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 1a Baugesetzbuch.

2.0 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Grundstücksflächen nördlich des Ortsetters von Rietheim, nördlich des Baugebiets „Auf der Höchten“, für das ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht.

In Berücksichtigung bestehender Nutzungsstrukturen sowie unter Berücksichtigung funktional-effektiver Erschließungsformen umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, in Aufnahme notwendiger Ausgleichsflächen im Sinne des §1a Baugesetzbuch (BauGB), die Flurstücke 104/1, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362 und 1363 sowie für Teilflächen der Flurstücke 50/6, 105 und 105/1 der Gemarkung Rietheim. Das Plangebiet wird begrenzt durch die

- landwirtschaftlichen Nutzflächen
- „Höchtenstrasse“
- landwirtschaftlichen Nutzflächen
- rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf der Höchten“
- im Osten
- im Westen
- im Norden
- im Süden

2.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet stellt sich als eine bislang vorwiegend als Felder genutzte Fläche dar.

2.3 Flora

Das Baugebiet „Auf der Höchten II“ befindet sich im nördlichen Anschluss der vorhandenen Bebauung „Höchten I“, am Nordrand der Ortschaft Rietheim. und nimmt heute landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch, die nur im Randbereich mit einzelnen, überwiegend jüngeren Gehölzen bestanden sind. Das geplante Neubaugebiet ragt in den

freizuhaltenden Freiraum zwischen den Stadtbezirken Villingen, Marbach und Rietheim hinein. Das Gebiet befindet sich am Rande einer wichtigen Krötenwanderstrecke zu den Teichflächen an der Brigach. Erhaltenswerte Einzelbäume stehen entlang der „Lohrstraße“ und der „Höchtenstraße“.

2.4 Fauna

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung des Plangebiets wird eine gesonderte faunistische Erhebung nicht als erforderlich angesehen, da die bestehenden Biototypen (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, Ver- und Entsorgung

2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird begrenzt durch das öffentliche Straßennetz

- der „Höchtenstraße“,
- indirekt der Straße „Am Brigacker“

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

2.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Strom ist laut Stellungnahme der Stadtwerke Villingen-Schwenningen vom 10.07.2001 gewährleistet. Der Ausbau der Versorgungsnetze erfolgt im Zuge des Straßenbaus.

Eingetragene Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger dokumentieren die berücksichtigten notwendigen Anschlussmöglichkeiten. Der Anschluß an die Kanalstrecke unmittelbar hangabwärts unterhalb des Baugebiets ist ebenfalls gewährleistet.

2.5.3 Medientechnische Erschließung

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

3.0 Planerische Ausgangssituation

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Stadt Villingen Schwenningen.

3.2 Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und das Bebauungsplanverfahren sollen parallel betrieben werden. Der o. a. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmte das Regierungspräsidium Freiburg in seiner Stellungnahme vom 21.01.2000 grundsätzlich zu.

3.2.2 Örtliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt bisher 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 folgende Aussage: Eine Bebauung ist grundsätzlich möglich. Eine grünordnerische Grundlage zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird aktualisiert beigefügt.

Der Randbereich zur stark befahrenen Niederwiesenstrasse soll verbessert, der räumliche Bezug zwischen Siedlung und Landschaft soll durch gestalterische Maßnahmen herausgearbeitet werden.

Generell sollen „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 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 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

Eine maximal zweigeschossige Bauweise unter Fixierung maximaler Wand- und Gebäudehöhen wird zur städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Sicherung der geplanten baulichen Struktur auf eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Die Anzahl an Wohneinheiten wird auf maximal zwei je Wohngebäude beschränkt.

Entsprechend dem vorrangigen Planungsziel werden zur Sicherung einer kleinteiligen Einzel- und Doppelhausbebauung die Baukörperlängen der zulässigen Einzelhausbebauung auf 16 m begrenzt.

2.2 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Sinne der Minimierung der Bodenversiegelung innerhalb des Plangebietes werden die Standorte der zulässigen Garagen dahingehend bestimmt, dass diese lediglich auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. 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 potenzielle Verlärmung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu vermeiden. Darüber hinaus gewährleisten die geforderten Mindestabstände Belange der Verkehrssicherheit, indem, bis zur Öffnung des Garagentores, in die Garage einfahrende 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 : 1,5 gewährleistet.

Ebenfalls sind minimierte Erschließungsformen (schmale Anliegerstichstraßen ohne größere Wendeanlage) nur möglich, indem ausreichende Abstellplätze durch Gestaltung kenntlich gemacht sind und am Abholtag genutzt werden können, um somit das Bringsystem den Bauinteressenten auferlegen zu können. Die Gestaltung kann im unmittelbaren Anschluss an die öffentlichen Stellplätze entlang der Höchtenstraße in einer Weise erfolgen, die weder die Gehwegflächen, noch die Einmündungsradien in die Stichstraßen nachteilig belasten.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

2.3.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Baugebiet wird von der „Höchtenstrasse“ und der Straße „Am Brigacker“ aus erschlossen.

Zur Schaffung attraktiver Wohnverhältnisse mit weitreichendem privatem Charakter der Erschließungsstraßen, die eine Verkehrsberuhigung und weitgehende Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer beinhaltet, ist diese mit einer Ausbaubreite von 6,0 m zur inneren Erschließung des Baugebietes vorgesehen.

Ergänzend werden zwei schmalere Anliegerstraßen von der Höchtenstraße abgehend jeweils wenige Privatgrundstücke erschließen.

2.4 Grünflächen

2.4.1 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung

Im Bebauungsplanentwurf ist entlang der nördlichen Plangrenze eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese ist erforderlich, um den neuen Siedlungsrand gegenüber der freien Landschaft einzubinden. Dies soll dort durch eine zweireihige Obstbaumpflanzung erreicht werden.

Des weiteren wird entlang der Höchtenstraße auf den angrenzenden Grundstücken eine geschlossene Baumreihe gepflanzt.

Das gleiche gilt für die Grundstücke parallel zur Niederwiesenstrasse als östliche Randeingrünung, die auf den Grundstücken selbst erfolgen soll.

2.5 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.

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 bzw. für die nördlichen Grundstücke an ein Muldensystem mit Auffangvertiefung in der öffentlichen Grünfläche die Entwässerung zu gewährleisten. Eine Brauchwassergewinnung ist zulässig.

3.0 Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Absatz 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Handwerksbetriebe sowie die unter § 4 Absatz 2 Nr. 3 genannten Anlagen unzulässig.

Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3, Nr. 2 - 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Begründung:

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn

- **es sich hierbei um Dachräume oder um Untergeschosse handelt, die Vollgeschosse sind,**
- **die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt,**
- **die festgesetzte Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.**

Begründung:

Entsprechend den Aussagen des städtebaulichen Entwurfes ist der Ausbau des Daches, je nach gewählter Dachneigung, auch als Vollgeschoss zulässig. Eine Untergeschossnutzung ist dann zulässig, wenn eine Hangsituation die Belichtung des Untergeschosses ermöglicht. Abgrabungen zu diesem Zwecke werden ausgeschlossen.

Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf maximal 2 begrenzt.

Begründung:

Ziel dieser Festsetzung ist ein planungsrechtlicher Ausschluss von Mehrfamilienhäusern, die aufgrund des reduzierten Erschließungssystems und der dann erforderlichen umfangreicheren Vorsorge für den ruhenden Verkehr das ortstypische Erscheinungsbild und den Ruheanspruch sprengen würde.

3.3 Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt: Bis zu einer maximalen Baukörperlänge von 16,0 m sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Begründung:

Zur Sicherung des geplanten Charakters als ein überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägtes Gebiet wird die maximal zulässige Baukörperlänge der offenen Bauweise beschränkt. Dieses Maß reicht ebenfalls zur Errichtung und sinnvollen Nutzung von Doppelhäusern aus.

3.4 Weitere Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von

0% - 5%	0,5 Meter
5% - 10%	1,0 Meter

Bei Geländeneigungen von mehr als 10% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

Begründung:

Hierdurch sollen städtebaulich unerwünschte Aufschüttungen begrenzt 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 Verkehrsfläche oder den der sonstigen angrenzenden Nutzungen anzugleichen.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bzw. mit einem Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m und nicht über die verlängerte hintere Baugrenze hinaus zulässig.

Begründung:

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 $\leq 20 \text{ m}^3$ umbautem Raum 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.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) 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. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung sind unzulässig

Begründung:

Erhalt des Vorgartencharakters als weitgehend begrünte Freifläche durch Ausschluss und Minimierung von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

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 Grünfestsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind an den hierfür gekennzeichneten Stellen Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Randeingrünung eine zweireihige Gehölzpflanzung mit einzelnen standortgerechten Laubbäumen anzulegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung:

Den geplanten Ortsrand begleitend wird ein Feldgehölz entwickelt, indem die vorhandene Gehölzstruktur aufgenommen und ergänzt wird. Parallel zu der stark befahrenen Niederwiesenstrasse soll mit der Baumreihe der Siedlungsrand definiert werden.

Die festgelegten Standorte für Einzelbäume sollen ein ländlich angemessenes Straßenbild gewährleisten.

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zur offenen Entwässerung der angrenzenden Grundstücke am Südrand der öffentlichen Grünfläche eine Entwässerungsmulde anzulegen, die hangabwärts in eine flächenhafte Vertiefung führt.

Diese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücksflächen und den Erschließungsanlagen, auf denen aufgrund sonstiger Festsetzungen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten sind, gemäß § 9 (1a) BauGB für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

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

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.

3.6 Immissionsschutz

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen für die an der östlichen Geltungsbereichsgrenze angrenzenden Grundstücke zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz die Außenbauteile, einschließlich der Fenster, für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie von Büroräumen und ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w res nach DIN 4109 vom November 1989) von mindestens 35 d(B) aufweisen.

Begründung:

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

3.7 Sonstige Festsetzungen

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

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

Nicht versickerbare Niederschlagswässer auf den nördlich an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücken sind in die dort anzulegende Mulde einzuleiten.

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

Begründung:

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

4.0 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

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

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

Die Wandhöhe bemisst sich zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Bezugshöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut. Diese Regelung ist ebenfalls anzuwenden für jede Wandhöhe bei Gebäuden mit Pultdächern. Die Gebäudehöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Gebäudeabschluss.

	Min.	Max.
Zulässige Gebäudehöhe		8,0
Zulässige Wandhöhe in m	3,5	6,5

Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden (Lageberechnung für den Flächenschwerpunkt: siehe Hinweise).

Als Dachform sind alle geneigten Dachformen (außer Flachdächer) zulässig.

Bei der Material- und Farbwahl für Außenwände und Dachdeckung sind grelle Farben oder stark reflektierende Materialien –ausgenommen hierbei ist Glas- unzulässig.

Begründung:

Im Sinne der Harmonisierung der maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen wird eine die Topographie berücksichtigende Höhenfestsetzung getroffen. Dabei sollen jedoch lediglich die städtebaulich wesentlichen Einschränkungen der Kubatur, nicht jedoch eine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten und der architektonischen Gestaltungsfreiheit erfolgen.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) beträgt die straßenseitige maximale Einfriedungshöhe 1,0 m. Eine allseitige Einfriedung der Grundstücke ist zulässig.

Begründung:

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

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

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.

Die maximal zulässige Größe der Werbeanlage beträgt:

Höhe 0,5 m X Breite 2,5 m

Ausleger sind bis zu einer maximalen Auslage von 1,0 m zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.

Begründung:

Da in einem Wohngebiet gewerbliche Einrichtungen von untergeordneter Bedeutung sind, sollten Werbeanlagen in ihrem Erscheinungsbild zurückhaltend gestaltet und angebracht werden.

Aus diesem Grund sind Produktwerbungen und Plakatanschlagtafeln unzulässig und Werbeanlagen Privater nur an der Stätte der Leistung und nur an den vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Fassaden zulässig.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen an diesem zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 10,0 m.

Begründung:

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

4.5 Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 NR. 2 LBO-BW)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen. Zur Ermittlung der erforderlichen Gesamtzahl an Stellplätzen ist das Ergebnis zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.

Begründung:

Eine Erhöhung der Stellplatzzahlen kann laut § 74 der Landesbauordnung aus allgemeinen „städtebaulichen oder verkehrlichen Gründe“ erfolgen. Demnach hat „die Gemeinde zu prüfen und darzutun hat, dass in der konkreten Situation ein Stellplatz je Wohnung nicht ausreichend ist. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der flächensparenden Erschließungsverhältnisse des Baugebiets wird dies deutlich.

Anhand der vorliegenden Planung wird belegt, dass diese Festlegung einem verantwortlichen Umgang mit ruhendem Verkehr dienen soll. Außerhalb der engen Straßenräume mit reiner Anliegerstraßenfunktion sind entlang der Haupteinfahrt an der „Höchtenstraße“ ausreichend öffentliche Parkplätze für Besucher vorgesehen. Ebenfalls wird die Straße „Am Brigacker“ verkehrsberuhigt umgestaltet, und in diesem Zuge einige öffentliche Parkflächen geschaffen.

4.6. Kenntnisgabepflicht (§74 Abs. 1 Nr.7 LBO - BW)

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

4.7. Geländemodulation

Eine Geländemodulation darf nur insoweit betrieben werden, als dass die Maßgaben der erforderlichen minimalen, bzw. maximalen Wandhöhe gemäß Punkt 1.1 der örtlichen Bauvorschriften eingehalten werden.

5.0 Hinweise

5.1 Bauweise

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

5.2 Flächenschwerpunkt

Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist,

bei recht- und dreieckigen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.

bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (xi, yi). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

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

5.3 Bodendenkmalschutz

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

5.4 Bodenschutz

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

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- Separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können

- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen

5.5 Natur und Landschaft

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

Zur Brauchwassergewinnung ist eine Anlage von Zisternen im Sinne des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Wasser anzuraten.

5.6 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Soweit sich durch Erkundungsmaßnahmen Hinweise auf Flächenbelastungen ergeben, sind diese der Wasserbehörde anzuzeigen.

5.7. Geotechnik

Eine objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunderkundung und Beratung wird empfohlen.

6.0 Flächenbilanz

6.1 Nutzungen

Nutzungsarten	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet	13.814
Verkehrsflächen	3.648
Davon	
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	2.333
Grünflächen	1.181
Gesamtfläche:	18.644

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, die auf Grund der Bebauung in Teilen aufgegeben ist. 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.

Eine unzumutbare stärkere Immissionsbelastung wird durch die Aufstellung 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 Haushalt

Die Erschließungsmaßnahmen sollen sich zeitnah aus den erfolgten Grundstücksverkäufen selbst amortisieren.

6.0 Durchführung der Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

IV. Verfahren

Verfahrensstand	Datum / Fristen
Aufstellungsbeschluss	29.03.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	04.07.2001 – 18.07.2001
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	04.07.2001 – 18.07.2001
Abwägungs- und Offenlagebeschluss	17.04.2002
Öffentliche Auslegung	05.06.2002 - 05.07.2002
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	20.11.2002
Inkrafttreten des Bebauungsplanes	

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13.09.2001

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 (GBI S. 617) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (GBI. S. 521)

C. Anhang

Villingen-Schwenningen, den 28. November 2002

Bürgermeisteramt
In Vertretung

gez.

Rolf Fußhoeller
Erster Bürgermeister